

REAL



## Dybet 9, 9480 Løkken

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>158</b>
Kontant	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.505</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>726</b>
Byggeår	<b>2007</b>	Energimærke	<b>+ B</b>

Sagsnr. **484-3310**

**RealMæglerne Løkken A/S**

Søndergade 15B / 9480 Løkken / Tlf. +45 72119114 / [www.realmaeglerne.dk/løkken](http://www.realmaeglerne.dk/løkken)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Dybet 9, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3310  
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 01.05.2026



### **Eksklusivt og velholdt hjem – perfekt som helårsbolig eller sommerhus!**

RealMæglerne Løkken har fornøjelsen af at præsentere dette smukke og velholdte hus, beliggende i et fredeligt kvarter – kun få minutters gang fra Løkkens charmerende centrum.

Når du træder indenfor, mødes du af en indbydende atmosfære og en gennemtænkt planløsning. Huset byder på en rummelig carport med direkte adgang til boligen, hvilket gør hverdagen ekstra bekvem.

I stueplan finder du et lyst værelse, et stilfuldt badeværelse samt et praktisk bryggers. Hjerter af hjemmet er det åbne køkken-alrum, der indbyder til hyggelige stunder med familie og venner. Herfra er der direkte udgang til en skøn, lukket have med solrige kroge og læfyldte opholdspladser – ideel til både afslapning og udendørs samvær.

På førstesalen venter en hyggelig opholdsstue, to rummelige værelser samt et lækkert badeværelse med spa, der tilfører lidt ekstra luksus til hverdagen.

Dette hjem er en oplagt mulighed – uanset om du drømmer om en helårsbolig eller et sommerhus tæt på hav og byliv. Derudover medfølger et praktisk skur til opbevaring.

**Huset opvarmes med fjernvarme.**

**Billederne er udstillingsbilleder og der er en anden møblering og indretning.**

**Kontakt os allerede i dag på 72 119 114 for en fremvisning – denne perle skal opleves!**

### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

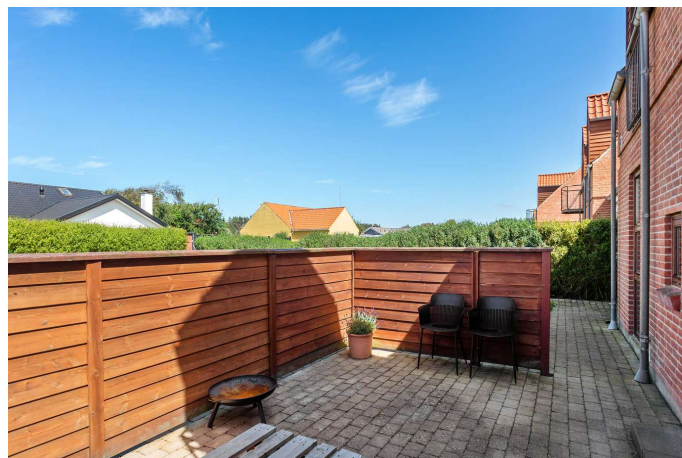
Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Poulsen



Adresse: Dybet 9, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3310  
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 01.05.2026

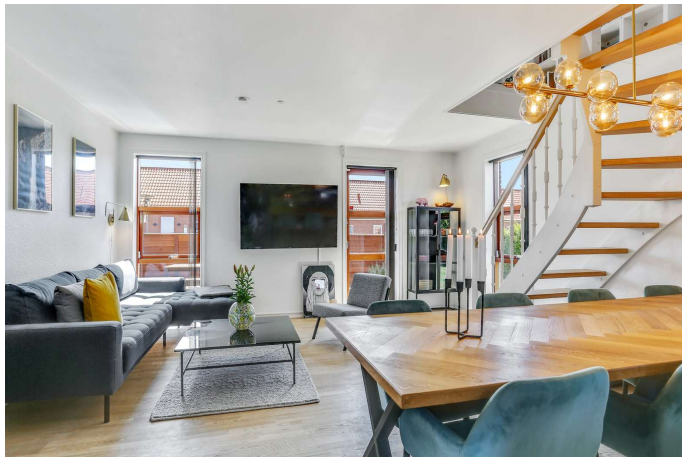




Adresse: Dybet 9, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3310  
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 01.05.2026





Adresse: Dybet 9, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3310  
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 01.05.2026

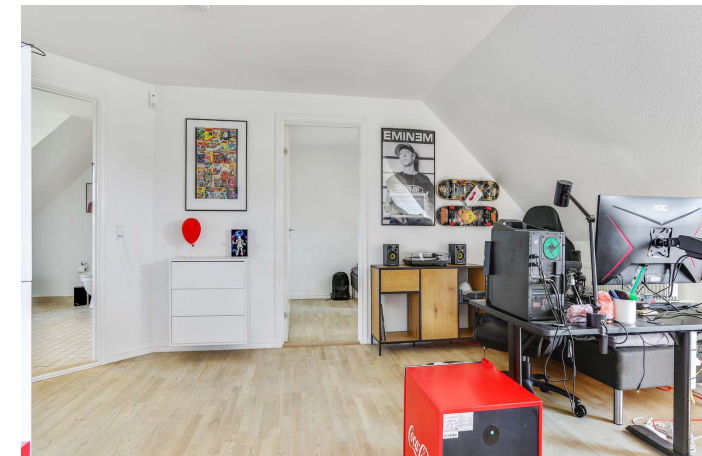




Adresse: Dybet 9, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3310  
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 01.05.2026

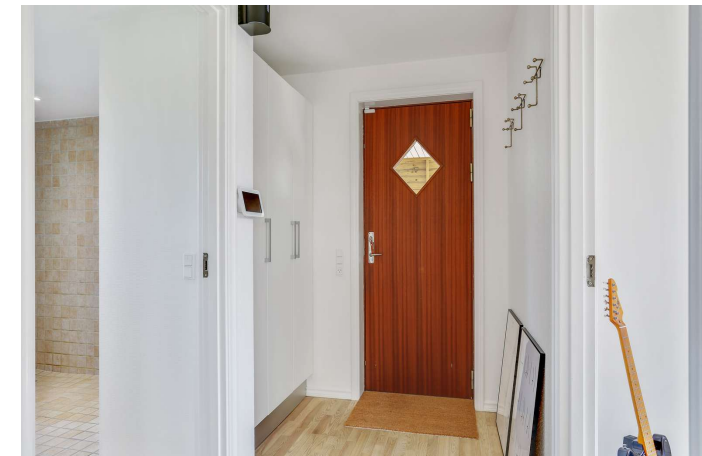
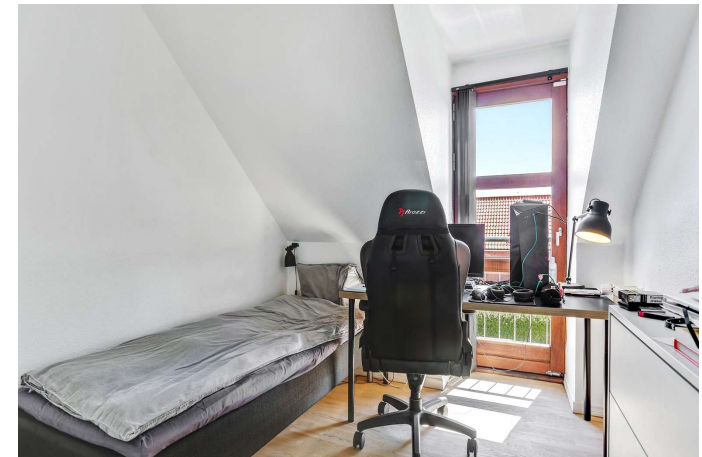
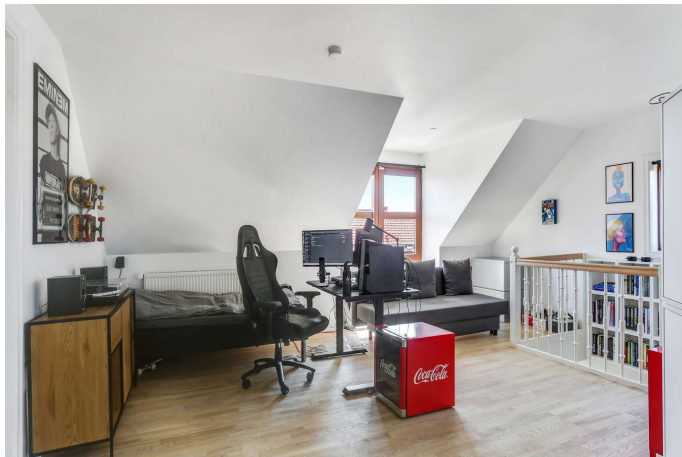




Adresse: Dybet 9, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3310  
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 01.05.2026





Adresse: Dybet 9, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3310  
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

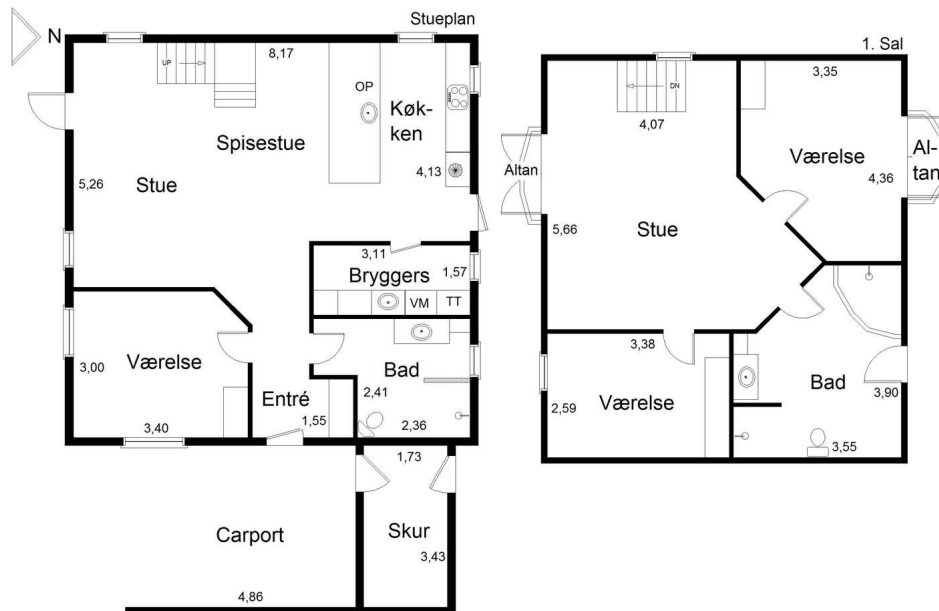
Dato: 01.05.2026



Adresse: Dybet 9, 9480 Løkken  
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3310  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 01.05.2026



Vejledende tegning  
 uden ansvar.



Adresse: Dybet 9, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3310  
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 6gg Åsendrup By, Vrensted  
BFE-nr.: 9881660  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 2007

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi: 1.711.000  
Grundværdi: 277.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.368.800  
Grundlag for grundskyld: 221.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 726 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 52 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 158 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 24 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 600-R10 - Boligområde omkring Brændingen og Hølken, Løkken  
Lokalplan 4.1.1.6 LØKKEN - For et område til boligformål ved Brændingen i Løkken

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køleskab: BlombergOvn: SiemensKogeplade: SiemensOpvaskemaskine: SiemensEmhætte:Ukendt mærke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Dybet 9, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3310  
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Runa forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + B



Adresse: Dybet 9, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3310  
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 01.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.981	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	3.656	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Gebyr Rottebekæmpelse	kr.	88	I alt	kr.	2.017.850
Grundejerforening Dybet	kr.	1.040			
Husforsikring	kr.	2.791	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.056			

**Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:**

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

**Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:**

Udbetaling: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.895 md. / 130.738 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.647 md. / 103.762 år v/27,40 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Forudsætninger for standardfinansieringen**

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.07.2025 - 31.12.2025

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Dybet 9, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3310  
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 01.05.2026

#### Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.120.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 880.000

#### Gæld udenfor købesummen

Ingen

#### Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:  
Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring.

#### Ejendomsavance

Parterne er bekendt med, at da ejendommen er på eller over 1.400 m<sup>2</sup>, kan der ved salg blive tale om ejendomsavancebeskatning, hvorfor parterne er opfordret til at søge rådgivning herom hos revisor eller skattevæsen.

#### Boligbeskatning:

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende og tidligere, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til

www.vurderingsportalen.dk.

#### Foreløbig vurdering for 2022

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 1.782.000,-

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 286.000,-

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Er ejendommen overtaget senest 31. december 2023, kan en eventuel stigning i boligskat i 2024 på grund af de nye boligskatteregler udløse en skatterabat. En sådan skatterabat vil være foreløbigt ansat, indtil der foreligger endelig vurdering for 2022.

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat, herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.

Oplysninger til køber:



---

Adresse: Dybet 9, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3310  
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 01.05.2026

---

Iflg. lov pr. 1.1.2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenede. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne Løkken & Blokhus vægter vi den gode dialog højt, og vores veluddannede personale, som du møder i butikken, er altid klar med kyndig vejledning igennem alle boligsalgets mange faser.

Går du med overvejelser omkring køb eller salg af fast ejendom i Løkken, Blokhus eller omegn, så er det en god ide at starte hos os. Vi er lokalt forankret og kender markedet, så hvorfor ikke drage fordel af os og gøre brug af vores viden om boligmarkedet. Hos RealMæglerne Løkken & Blokhus lægges der stor vægt på et godt samarbejde, den ærlige dialog og så er det vores største fornøjelse at bringe køber og sælger sammen til en handel. Vores lokale er centralt beliggende i Løkken & Blokhus by og vi mener selv, at vi har byens flotteste mæglerbutik. - Kig ind og bedøm selv, der er altid kaffe klar.