



REAL

Blåhvalvej 1, Lyngby, 9480 Løkken

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	158
Kontantpris	2.795.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.202	Grund m2	1.736
Byggeår	2024		

Sagsnr. **484-3390**

RealMæglerne Løkken A/S

Søndergade 15B / 9480 Løkken / Tlf. 72119114 / www.realmaeglerne.dk/løkken

Salgsopstilling

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

Adresse: Blåhvalvej 1, Lyngby, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 484-3390
Ejerudgift/md.: kr. 2.202

Dato: 28.10.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om et sted, hvor tid og hverdag står stille, og hvor samværet får lov at fylde? Så vil du straks forelske dig i dette eksklusive nybyggeri i charmerende Nr. Lyngby. Her går moderne komfort hånd i hånd med ro, natur og hyggelige stunder med dem, du holder af.

Det 158 m² store sommerhus er gennemtænkt ned til mindste detalje. Indenfor mødes du af en lys og indbydende atmosfære, hvor opholdsrum, køkken og stue smelter sammen i ét – perfekt til lange middage, grin og gode snakke. De fem soveværelser giver plads til både familie og gæster, og de to stilrene badeværelser fuldender komforten – det ene som et lille wellnessrum med spa og sauna. Her er naturligvis gulvarme overalt og et energieffektivt luft-til-vand-varmesystem, så hjemmet føles lunt og behageligt året rundt.

I aktivitetsrummet kan der dystes i pool, bordtennis og dart – og når solen kalder, fortsætter hyggen udenfor. På den store terrasse kan du nyde dagens første kop kaffe, en afslappende stund i vildmarksbadet eller lune sommeraftener med grill og latter. Den 1.736 m² store grund indbyder til leg, afslapning og ren livsnydelse – alt sammen omgivet af naturens rolige lyde og duften af havluft.

Beliggenheden i Nr. Lyngby er noget helt særligt. Her finder du fred, rummelighed og nogle af Vestkystens smukkeste omgivelser – tæt på den brede sandstrand, den ikoniske klint og Rubjerg Knudes betagende udsigter. Det er stedet, hvor du kan mærke nærværet, lade op og skabe minder for livet.

Blåhvalvej 1 er ikke bare et sommerhus – det er et fristed for både krop og sjæl.

Huset bliver lejet ud for over 200.000 om året til husejer + forbrug.

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: Blåhvalvej 1, Lyngby, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 484-3390
Ejerudgift/md.: kr. 2.202

Dato: 28.10.2025



Adresse: Blåhvalvej 1, Lyngby, 9480 Løkken

Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 484-3390

Ejerudgift/md.: kr. 2.202

Dato: 28.10.2025

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus

Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), forskelsværdi max. 10%

Kommune: Hjørring

Matr.nr.: 2 br Lyngby By, Lyngby

BFE-nr.: 10142661

Zonestatus: Sommerhusområde

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Vej: Fælles/privat

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

Varmeinstallation: Varmepumpe

Opført/ombygget år: 2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025

Ejendomsværdi:

Grundværdi: 316.000 kr.

Grundlag for ejd. værdiskat: 2.236.000 kr.

Grundlag for grundskyld:

Arealer

Grundareal udgør: 1.736 m²

Hovedbyg. bebyg. areal: 158 m²

Kælderareal: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Boligareal i alt: 158 m²

Andre bygninger: 0 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 22.10.1863 lbnr. 999-81 Tillægstekst Overdragelsesforretning ang. Lyngby Klit Filnavn: 81_L_642

Nr. 2 lyst d. 02.10.1985 lbnr. 32573-81 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 2-bq Filnavn: 81_L_642

Nr. 3 lyst d. 29.11.2007 lbnr. 30515-81 Tillægstekst Dok om vandledninger mv vedr 2-bq Filnavn: 81_AU_601

Nr. 4 lyst d. 10.05.2010 lbnr. 1000729845 Filnavn: eaba6f31-b100-4844-909e-6160a95653d0

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige genstande

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Blåhvalvej 1, Lyngby, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 484-3390
Ejerudgift/md.: kr. 2.202

Dato: 28.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysninger til køber:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Blåhvalvej 1, Lyngby, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 484-3390
Ejerudgift/md.: kr. 2.202

Dato: 28.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.404	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	3.708	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.200
Husforsikring	kr.	5.544	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Rennovation og storskrald	kr.	3.310	I alt	kr.	2.821.850
Skorstensfejer Lars Christensen & Søn tlf. 9890 2422	kr.	609	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Grundejerforeningen Hvalen	kr.	1.850			

Ejerudgift i alt 1 år

26.424

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.967 md./ 179.599 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.955 md./ 143.463 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 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 27.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Blåhvalvej 1, Lyngby, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 484-3390
Ejerudgift/md.: kr. 2.202

Dato: 28.10.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

REAL

Guldkøber[®]

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.