

REAL



## Helledievej 181, Lyngby, 9480 Løkken

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>134</b>
Kontant	<b>2.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.900</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.574</b>
Byggeår	<b>2011</b>		

Sagsnr. **484-3432**

**RealMæglerne Løkken A/S**

Søndergade 15B / 9480 Løkken / Tlf. +45 72119114 / [www.realmæglerne.dk/løkken](http://www.realmæglerne.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: Helledievej 181, Lyngby, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 484-3432  
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 01.05.2026



### **Eksklusivt sommerhus med spa, sauna og stor terrasse tæt på Vesterhavet**

Dette indbydende sommerhus byder på moderne komfort og masser af plads – perfekt til både familie og gæster. Hjemmets naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum i åben forbindelse med stuen, hvor loft til kip og store vinduespartier skaber et fantastisk lysindfald og en skøn rumfornemmelse.

Boligen rummer hele fire værelser, to badeværelser – heraf ét med både spa og sauna – samt et praktisk vaskerum og en rummelig entré med god plads til overtøj og opbevaring.

Udendørs venter en stor terrasse, der smyger sig hele vejen rundt om huset, så solen kan nydes fra morgen til aften. Her finder du også en lækker udespa, som fuldender ferieoplevelsen. Derudover er der et anneks/skur med ekstra plads til gæster eller opbevaring.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til det brusende Vesterhav, hvilket gør dette sommerhus til et oplagt fristed med både luksus og naturoplevelser lige uden for døren.

### 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: Helledievej 181, Lyngby, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 484-3432  
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 01.05.2026



Stue



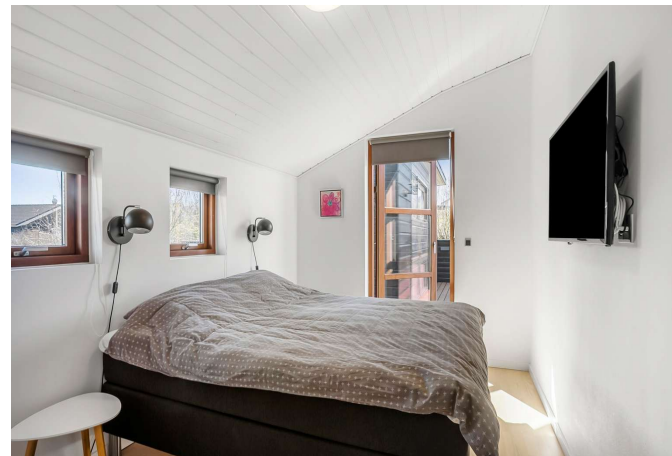
Køkken



Spisekøkken



Stue



Soveværelse



Badeværelse



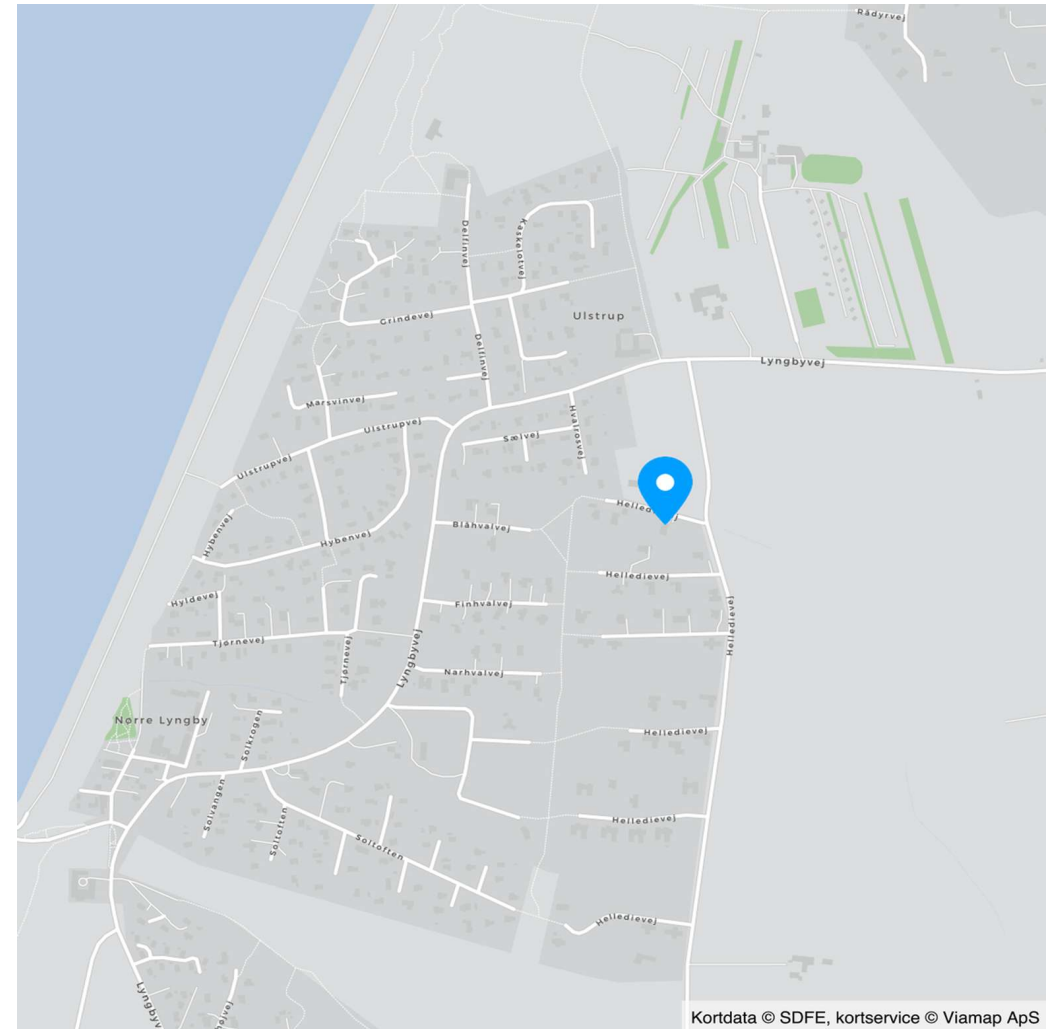
Adresse: Helledievej 181, Lyngby, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 484-3432  
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 01.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viapmap ApS



Adresse: Helledievej 181, Lyngby, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 484-3432  
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til:  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 2cø Lyngby By, Lyngby  
BFE-nr.: 10142696  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej:  
Opført/ombygget år: 2011

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi: 1.948.000  
Grundværdi: 311.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.558.400  
Grundlag for grundskyld: 248.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.574 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 134 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 4 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**

- Nr. 1: 22.10.1863 - Overdragelsesforretning ang. Lyngby Klit
- Nr. 2: 02.10.1985 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 2-bq
- Nr. 3: 29.11.2007 - Dok om vandledninger mv vedr 2-bq

**Planer**

Kommuneplan 900-R56 - Sommerhusområde ved Helledievej, Nr Lyngby  
Lokalplan 3.7.10.0 NØRRE LYNGBY - For et sommerhusområde i Nr. Lyngby

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja \_\_\_ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige genstande

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Helledievej 181, Lyngby, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 484-3432  
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 01.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Thisted Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet vi kan opnå provision ved henvisning til Dansk Boligforsikring og Alm. Brand.

#### **Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Helledievej 181, Lyngby, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 484-3432  
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.948	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	4.105	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Grundejerforening	kr.	1.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.200
Husforsikring	kr.	4.609	I alt	kr.	2.520.050
Affald - Nordværk *anslået	kr.	4.400			
Ejendomsbidrag	kr.	736	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) mv.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.798			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.867 md. / 166.405 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.969 md. / 131.627 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: Helledievej 181, Lyngby, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 484-3432  
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

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. 4: hovedstol kr. 1.421.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.