

REAL



Hermelinvej 4, Nr Rubjerg, 9480 Løkken

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	60
Kontant	1.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.528	Grund m ²	5.379
Byggeår/ombygget	1973/1997		

Sagsnr. **484-3422**

RealMæglerne Løkken A/S

Søndergade 15B / 9480 Løkken / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hermelinvej 4, Nr Rubjerg, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 484-3422
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 15.04.2026



Sommerhusidyl på stor grund – ro, natur og nærhed til Vesterhavet

Charmerende og originalt sommerhus fra 1973, beliggende på en stor og naturskøn grund på hele 5.379 kvm – perfekt til dig, der ønsker masser af plads og privatliv tæt på både by og hav.

Sommerhuset byder på to gode værelser samt ekstra sovepladser i et separat annek, hvilket gør det ideelt til både familie og gæster. Køkkenet er funktionelt indrettet med en hyggelig, mindre spiseplads, mens opholdsrummet fremstår rummeligt med god plads til både spisebord og sofaarrangement. Herfra er der direkte udgang til en skøn, overdækket terrasse, som indbyder til lange sommeraftener.

Badeværelset er lyst og indbydende, og udenfor venter en stor terrasse, hvor solen kan nydes hele dagen.

Til ejendommen hører desuden en stor garage med tilhørende skur, hvilket giver gode opbevaringsmuligheder til både bil, cykler og fritidsudstyr.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til Løkken bys hyggelige miljø samt det brusende Vesterhav – en perfekt kombination af ro, natur og ferieidyl.

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: Hermelinvej 4, Nr Rubjerg, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 484-3422
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 15.04.2026



Spisestue



Stue



Køkken



Køkken



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Hermelinvej 4, Nr Rubjerg, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.195.000

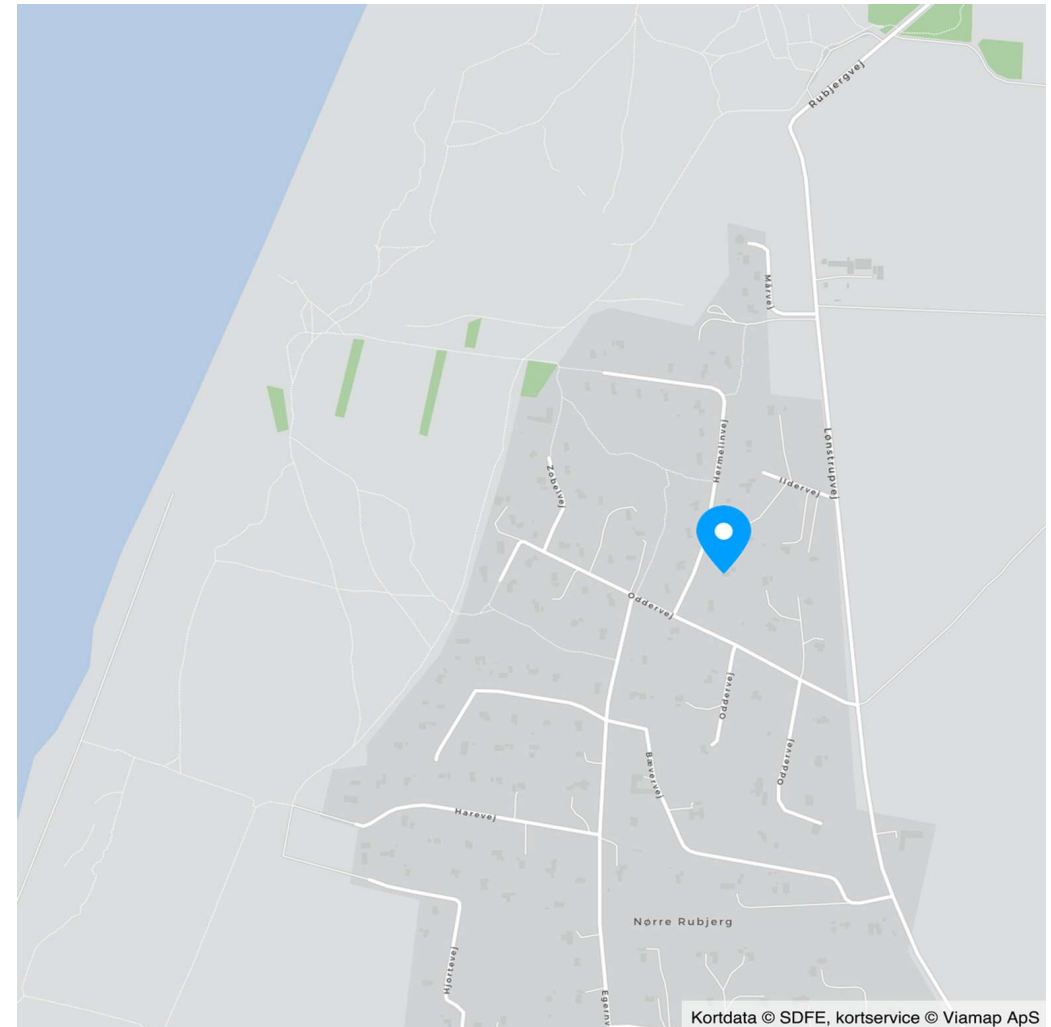
Sagsnr.: 484-3422
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 15.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Hermelinvej 4, Nr Rubjerg, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 484-3422
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 15.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Fritidsbolig
Må benyttes til:
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 15m Rubjerg By, Rubjerg
BFE-nr.: 3164412
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1973/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2026
Ejendomsværdi: 1.021.000
Grundværdi: 322.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 816.800
Grundlag for grundskyld: 257.600

Arealer**

Grundareal: 5.379 m²
Boligareal i alt: 60 m²
Øvrige arealer:
Garage: 39 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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 900-R46 - Sommerhusområde ved Lønstrupvej og Lyngbyvej, Rubjerg
Lokalplan 4.7.0.0 KYSTEN - For sommerhusområderne i Løkken - Vrå
Lokalplan 900-L21 - Sommerhusområde ved Lønstrupvej, Nr. Rubjerg

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hermelinvej 4, Nr Rubjerg, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 484-3422
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 15.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringselskabet Vendsyssel
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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
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 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: Hermelinvej 4, Nr Rubjerg, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 484-3422
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 15.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.166	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	4.250	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Grundejerforeningen Nr Lyngby	kr.	1.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.750
Husforsikring	kr.	4.609	I alt	kr.	1.210.800
Affald - Nordværk	kr.	3.588			
Ejendomsbidrag 2026	kr.	721	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.	18.334			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.687 md. / 80.238 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.288 md. / 63.455 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: Hermelinvej 4, Nr Rubjerg, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 484-3422
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 15.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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. - Kig ind og bedøm selv, der er altid kaffe klar.