



REAL

## Strandstien 5, 9480 Løkken

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>125</b>
Kontantpris	<b>4.495.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.838</b>	Grund m2	<b>559</b>
Byggear	<b>1971</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **484-3226**

**RealMæglerne** Løkken A/S

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

Adresse: Strandstien 5, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 484-3226  
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 12.08.2025



### Beskrivelse:

Velkommen til en af de mest eftertragtede adresser i Løkken! På Strandstien 5 får du en stor grund i hjertet af byen, kun få sekunder fra det brusende Vesterhav. Her byder ejendommen på havkig, en unik atmosfære og et væld af muligheder for at skabe et særdeles attraktivt hjem.

Huset fremstår som en velholdt tidslomme, hvor sjælen er bevaret, men hvor en kærlig hånd kan løfte det til nye højder. Med den rette vision kan du forvandle denne bolig til et eksklusivt fristed i en af Løkkens absolut bedste beliggenheder.

Fra ejendommen har du direkte adgang til klitterne og stranden ad en sti (dette er tinglyst).

I stueplan finder du to gode værelser, et rummeligt køkken og en hyggelig stue mod vest. Herfra er der direkte udgang til terrassen, hvor du kan nyde solen fra syd og vest – perfekt til lange sommeraftener med lyden af havets bølger i baggrunden.

Kælderen rummer to disponible rum, et badeværelse, et praktisk tekøkken samt et opbevaringsrum. Der er desuden direkte adgang til garagen, hvilket giver ekstra funktionalitet og opbevaringsmuligheder.

Denne ejendom skal opleves – her er potentialet enormt, uanset om du ønsker at bevare husets nostalgiske charme eller skabe et moderne liebhaverhjem i særklasse.

Book en fremvisning i dag og se mulighederne med egne øjne!

### 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.

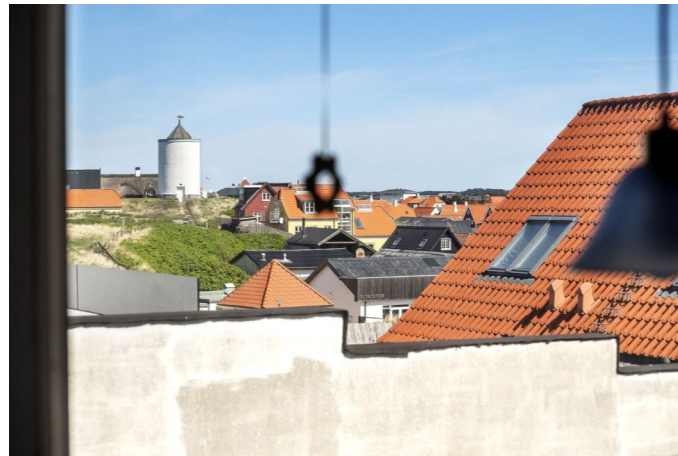
Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Poulsen



Adresse: Strandstien 5, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 484-3226  
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 12.08.2025





Adresse: Strandstien 5, 9480 Løkken  
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 484-3226  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 12.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Strandstien 5, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 484-3226  
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 12.08.2025

**Ejendomsdata:**

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	121 br Løkken Ladeplads, Furreby
BFE-nr.:	3204062
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1971

**Arealer\***

Grundareal udgør:	559 m <sup>2</sup>
- heraf vej	120 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	125 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	100 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	125 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 11.03.1926 lbnr. 6521-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, pligt til at vedligeholde klitlodden Filnavn: 81\_O\_440  
Nr. 2 lyst d. 08.07.1943 lbnr. 1933-81 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 81\_M\_357  
Nr. 3 lyst d. 07.02.1984 lbnr. 3417-81 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt Filnavn: 81\_C\_62

**Grundejerforening:** Vides ikke

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.544.000 kr.
Grundværdi:	1.753.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.835.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.753.000 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

**Tilbehør:**

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Strandstien 5, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 484-3226  
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 12.08.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S  
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 tilliknytning til omsætning af fast ejendom:  
Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring.

**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.

**Separatkloakering:**

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:  
<http://hjevand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 37.100 Forbrug: 37.100,00  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Strandstien 5, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 484-3226  
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 12.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.460	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	23.140	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.400
Husforsikring	kr.	4.785	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Gebyr Røttebekæmpelse	kr.	67	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Adm. gebyr for jordhåndtering	kr.	100			
Renovation og storskrald	kr.	3.500	I alt	kr.	4.535.250

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

46.051

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/nettoydelelse 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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.251 md./ 291.013 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.237 md./ 230.840 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 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: 08.08.2025  
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



Adresse: Strandstien 5, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 484-3226  
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 12.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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



# 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.