

REAL



Studievej 4, 9480 Løkken

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	52
Kontant	1.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.100	Grund m ²	
Byggeår	1989	Energimærke	C

Sagsnr. **4843409**

RealMæglerne Løkken A/S

Søndergade 15B / 9480 Løkken / Tlf. +45 72119114 / 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: Studievej 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4843409
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 28.04.2026



Velbeliggende villa centralt i Løkken – tæt på både byliv og Vesterhavet

Denne hyggelige villa har en attraktiv beliggenhed centralt i Løkken med kort afstand til byens mange faciliteter, hyggelige caféer og det brusende Vesterhav.

Boligen byder på et indbydende køkken-alrum i åben forbindelse med en dejlig udestue. Her sørger de mange vinduespartier for et fantastisk lysindfald og en skøn udsigt til haven, mens der samtidig er direkte udgang til terrassen, hvor udelivet kan nydes i rolige omgivelser. Køkkenet fremstår pænt og funktionelt og er blandt andet udstyret med opvaskemaskine.

Huset rummer to gode værelser, hvoraf det ene har direkte udgang til den sydvendte terrasse – perfekt til at nyde morgensolen. Derudover findes en entré med god skabsplads samt et rummeligt badeværelse.

En velbeliggende bolig med gode opholdsrum og kort afstand til både strand, natur og Løkkens hyggelige bymiljø.

Huset er en del af ejerforeningen Strandbohus. Beløb til ejerforeningen dækker også over fælles husforsikring, samt varme. Derudover står ejerforeningen for udvendig vedligehold, hvorimod ejer står for det indvendige.

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: Studievej 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4843409
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 28.04.2026



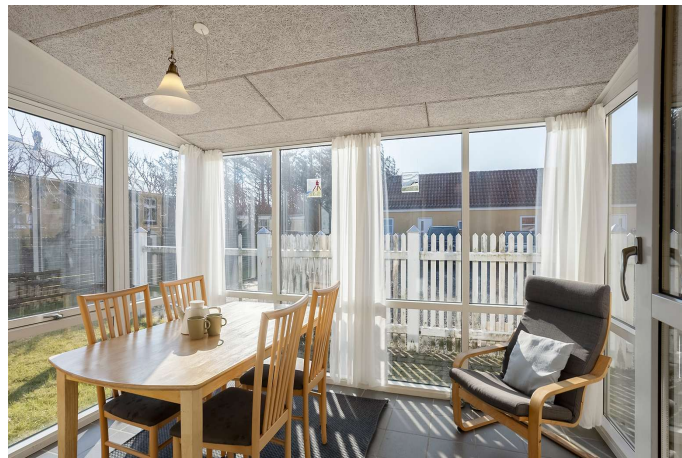
Stue



Stue



Stue



Spisestue



Soveværelse

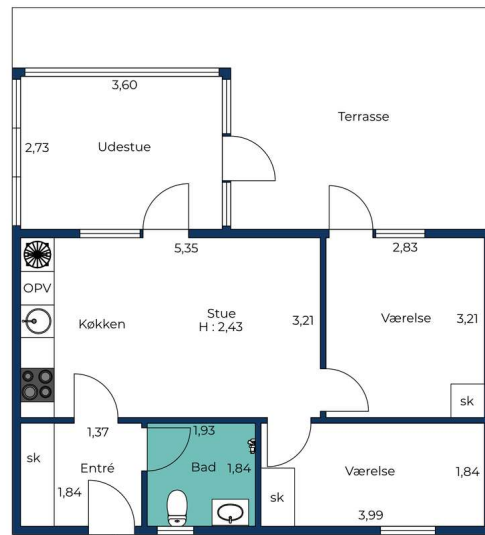


Badeværelse

Adresse: Studievej 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.295.000

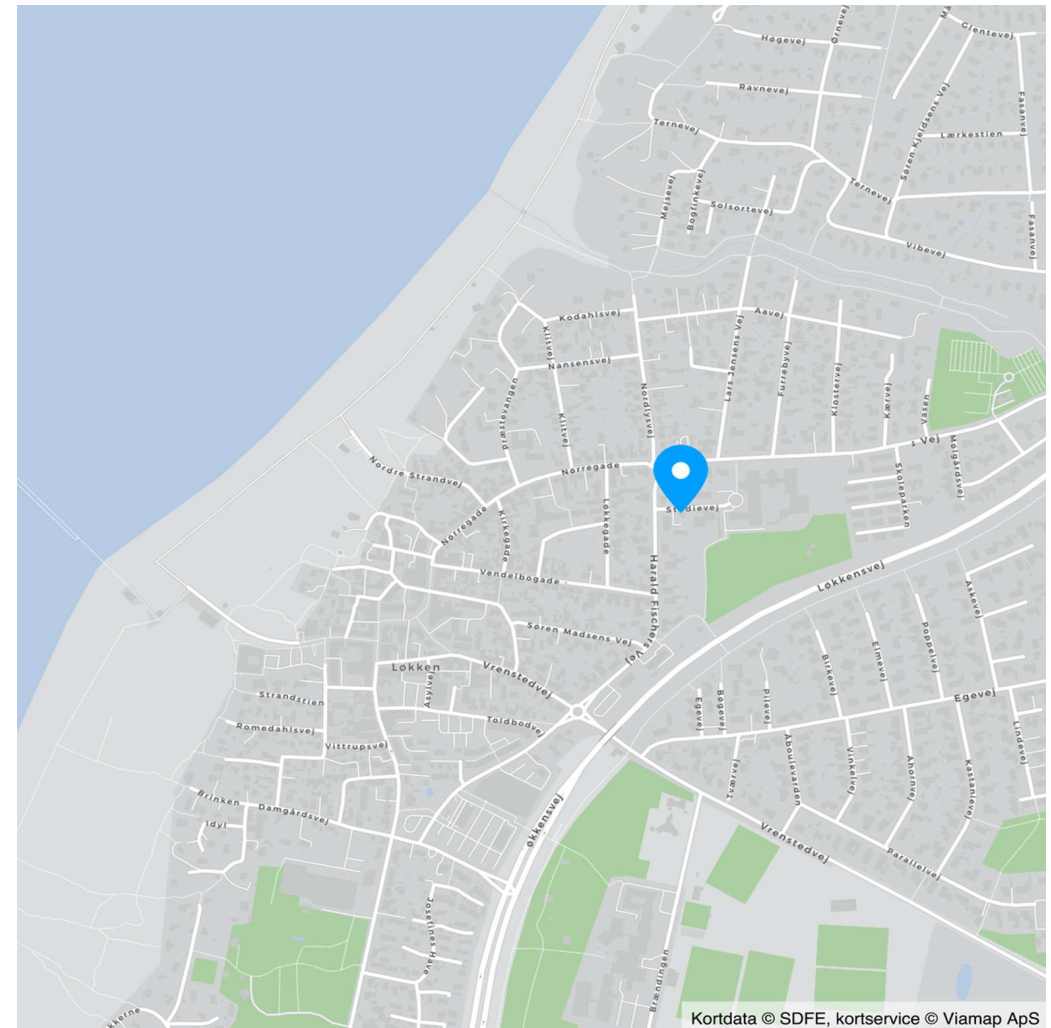
Sagsnr.: 4843409
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 28.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Studievej 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4843409
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa (Ejerlejlighed)
Må benyttes til:
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 20dx Furreby By, Furreby
BFE-nr.: 403369
Ejerl. Nr.: 3
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1989

Arealer**

Tinglyst areal: 64 m²
Heraf tinglyst boligareal: m²
Heraf andre arealer: 64 m²
BBR-boligareal: 52 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2026
Ejendomsværdi: 1.001.000
Grundværdi: 420.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 800.800
Grundlag for grundskyld: 336.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 28.04.1936 - Dok om byggelinier mv -
- Nr. 2: 07.02.1984 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 18.02.2009 - Vedtægter for Strandbohus, Harald Fischers- vej 24, Studievej 2 og 4

Planer

Kommuneplan 600-R15 - Blandet bolig og erhverv ved Vendelbogade og Søren Madsens Vej, Løkken
Lokalplan 4.3.0.0 LØKKEN - For byområdet vest for omfartsvejen i Løkken

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Studievej 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4843409
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

Varme betales til ejerforeningen udover ejerforeningsbidraget.

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 salgssopstillingens 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: Energimærke C



Adresse: Studievej 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4843409
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.084	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	5.544	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Ejerforeningen Strandbohus	kr.	13.140	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.900
Rottebekæmpelse	kr.	48	I alt	kr.	1.311.550
Affald - Nordværk	kr.	2.380			

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. 25.196

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.103 md. / 85.232 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.636 md. / 67.635 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: Studievej 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4843409
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 28.04.2026

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:

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 64 / 585

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

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.