

REAL



Astavej 12, Hvorup Klit, 9480 Løkken

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	148
Kontant	3.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.790	Grund m ²	2.940
Byggeår	2022		

Sagsnr. **484-3324**

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: Astavej 12, Hvorup Klit, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 484-3324
Ejerudgift/md.: kr. 2.790

Dato: 28.02.2026



Moderne sommerhus i eftertragtede Hvorup Klit – tæt på hav og by

På **Astavej i Hvorup Klit** finder du dette moderne og velindrettede sommerhus, som kombinerer komfort, funktionalitet og en skøn beliggenhed tæt på naturen. Her bor du kun ca. **450 meter fra Vesterhavet** og samtidig i kort afstand til **Løkken by**, med caféer, butikker og feriestemning.

Sommerhuset byder på et lyst og indbydende **køkken-alrum i åben forbindelse med spisestue og stue**, hvor samværet naturligt er i centrum. De store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald og skaber en smuk sammenhæng mellem inde og ude. **Loft til kip** giver en skøn rumfornemmelse, mens **brændeovnen** i opholdsrummet bidrager til hyggelige stunder – også i de køligere måneder.

Boligen rummer **fire gode værelser** samt en hyggelig **hems**, der kan anvendes som ekstra soveplads eller legeområde. Hertil kommer **to badeværelser**, hvilket gør huset særdeles velegnet til både familie og gæster – og ikke mindst **ideelt til udlejning**.

Udendørs venter en **stor sydvendt terrasse**, hvor solen kan nydes dagen lang, og den imponerende **grund på hele 2.900 m²** giver masser af plads til leg, afslapning og privatliv i naturskønne omgivelser.

Alt i alt et yderst attraktivt sommerhus med en stærk beliggenhed i Hvorup Klit – perfekt som både privat fristed og investeringsvenlig feriebolig tæt på Vesterhavet.

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.

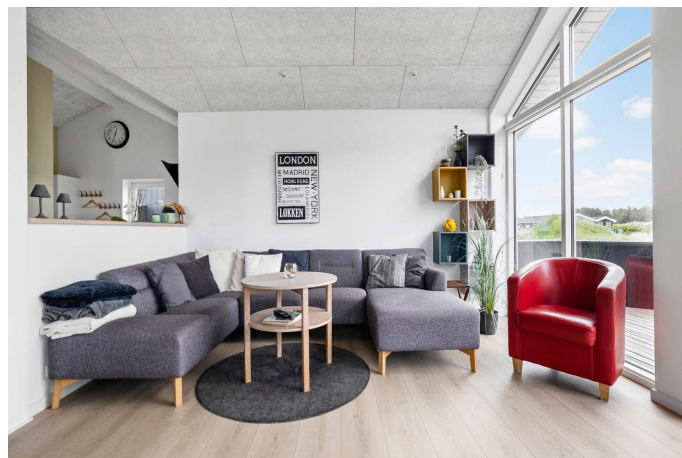
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Poulsen

Adresse: Astavej 12, Hvorup Klit, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 484-3324
Ejerudgift/md.: kr. 2.790

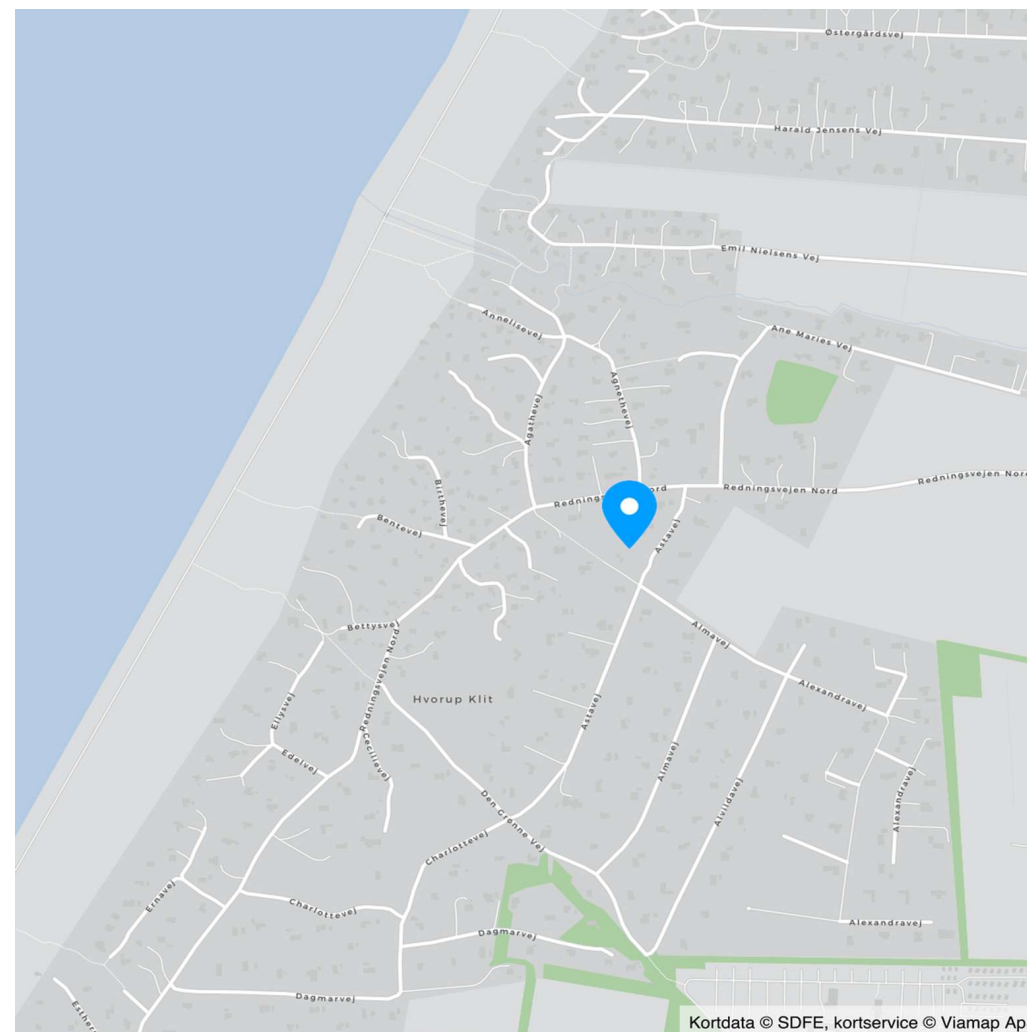
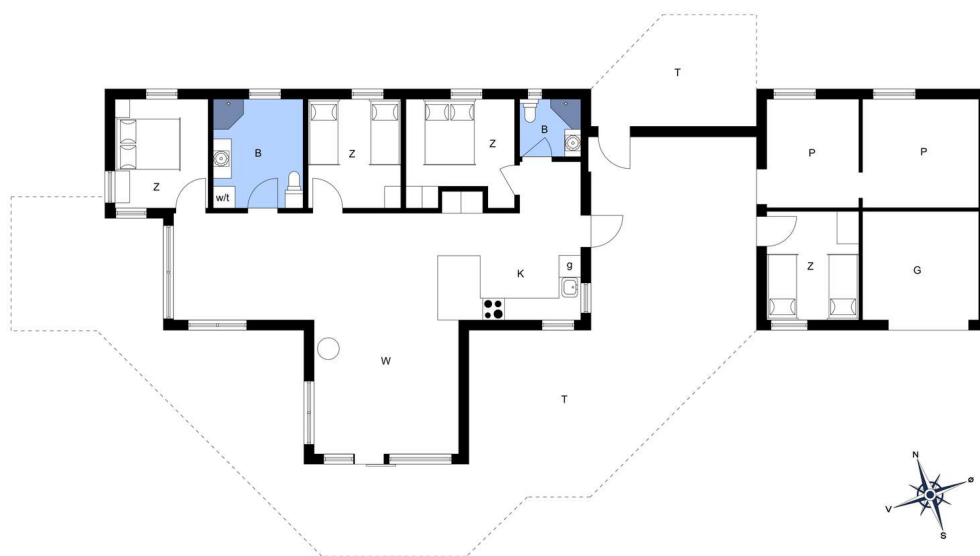
Dato: 28.02.2026



Adresse: Astavej 12, Hvorup Klit, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 484-3324
Ejerudgift/md.: kr. 2.790

Dato: 28.02.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Astavej 12, Hvorup Klit, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 484-3324
Ejerudgift/md.: kr. 2.790

Dato: 28.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke land-brugsareal), forskelsværdi max. 10%

Kommune: Jammerbugt
Matr.nr.: 7dy Klitterne, Ingstrup
BFE-nr.: 3229626
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2026
Ejendomsværdi: 3.877.000
Grundværdi: 876.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.101.600
Grundlag for grundskyld: 700.800

Arealer**

Grundareal: 2.940 m²
Boligareal i alt: 148 m²
- heraf Sommerhus 119 m²
- heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus 29 m²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygn-ingsarealer 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: 15.01.1959 - Dok om brønd og pumper
- Nr. 2: 19.02.1974 - Byplanvedtægt. Vedr 15A, 15BN
- Nr. 3: 16.07.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 25.S1 - Grønhøj nord
Lokalplan B4 - Byplanvedtægt nr 4 - Kystområdet Kettrupgård, Klitterne, Jonstrup og Ejerssted

Tilbehør:

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

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: Astavej 12, Hvorup Klit, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 484-3324
Ejerudgift/md.: kr. 2.790

Dato: 28.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

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 forurenede. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

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.



Adresse: Astavej 12, Hvorup Klit, 9480 Løkken
 Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 484-3324
 Ejerudgift/md.: kr. 2.790

Dato: 28.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	15.818	Kontantpris	kr. 3.595.000
Grundskyld	kr.	9.251	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 23.450
Renovation	kr.	3.089	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 8.067
Skorstensfejning	kr.	639	I alt	kr. 3.626.517
Grundejerforening	kr.	1.000	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.	
Vejbidrag	kr.	307		
Rottebekæmpelse	kr.	149		
Husforsikring	kr.	3.230		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 33.483		

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.505 md. / 234.056 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.656 md. / 187.877 år v/26,90 %

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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: Astavej 12, Hvorup Klit, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 484-3324
Ejerudgift/md.: kr. 2.790

Dato: 28.02.2026

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:

Ingen.

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 & Blokhush 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, Blokhush 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 & Blokhush 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 & Blokhush by og vi mener selv, at vi har byens flotteste mæglerbutik. - Kig ind og bedøm selv, der er altid kaffe klar.