

REAL



## Aalborgvej 40, 9492 Blokhus

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>91</b>
Kontant	<b>2.495.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.630</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>654</b>
Byggeår	<b>1920</b>		

Sagsnr. **485-1862**

**RealMæglerne** Blokhus A/S Ejendomsmægler

Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus / Tlf. +45 72119114 / [www.realmaeglerne.dk/blokhus](http://www.realmaeglerne.dk/blokhus)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Aalborgvej 40, 9492 Blokhushus  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 485-1862  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 27.04.2026



### **Unikt sommerhus i Blokhushus sælges – en sjældent mulighed for den perfekte ferie- eller drømmebolig!**

Et sjældent udbud, dejligt indflytningsklart sommerhus/villa på 91 kvm med beliggenhed i Blokhushus.

Huset er beliggende på en dejlig grund med lukket gårdhave og i gåafstand til Blokhushus midtby.

Sommerhuset har åbent køkken til stue med brændeovn og varmepumpe. Dejligt badeværelse.

Første sal indeholder soveværelse og 2 værelser.

Huset er isoleret og solen varmer mange af rummene godt op. Da ejendommen er registeret som en villa - så vil man kunne bruge huset hele året rundt.

Huset har en dejlig lukket gårdhave - hvor man kan nyde solen og drikke en kop kaffe i ro.

Desuden er der garage, hvor der er indrettet annek. Anneks indeholder et grovkøkken, badeværelse og soverum.

### 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: Gert Wiborg



Adresse: Aalborgvej 40, 9492 Blokhus  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 485-1862  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 27.04.2026





Adresse: Aalborgvej 40, 9492 Blokhus  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 485-1862  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 27.04.2026





Adresse: Aalborgvej 40, 9492 Blokhuis  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 485-1862  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 27.04.2026



Adresse: Aalborgvej 40, 9492 Blokhus  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 485-1862  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 27.04.2026





Adresse: Aalborgvej 40, 9492 Blokhus  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 485-1862  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 27.04.2026



Adresse: Aalborgvej 40, 9492 Blokhus  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 485-1862  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

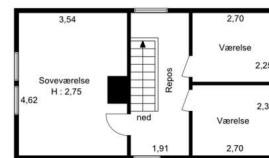
Dato: 27.04.2026

### Stueplan

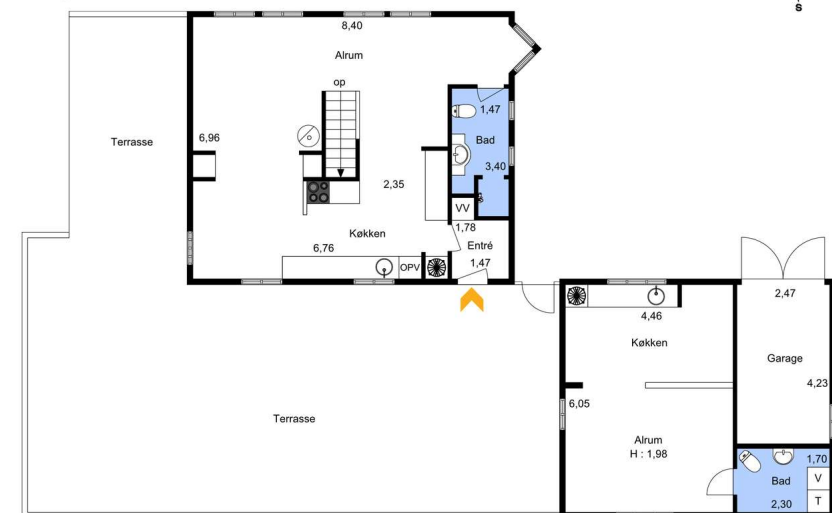


Vejledende tegning uden ansvar.

### 1. sal



### Stueplan



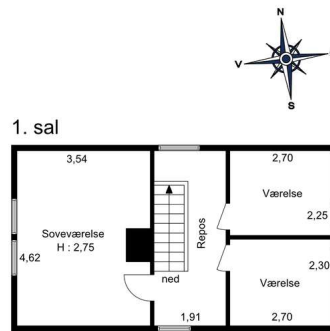
Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Aalborgvej 40, 9492 Blokhus  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 485-1862  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 27.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Aalborgvej 40, 9492 Blokhush  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 485-1862  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 27.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Jammerbugt  
Matr.nr.: 61g Hune By, Hune  
BFE-nr.: 3224434  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1920

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.790.000  
Grundværdi: 1.373.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.432.000  
Grundlag for grundskyld: 1.098.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 654 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 91 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 45 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: 01.05.1952 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 2: 24.02.1953 - Byplanvedtægt

**Planer**

Kommuneplan 19.B1 - Blokhush Nord  
Kommuneplan 19.B1 - Blokhush Nord  
Lokalplan B1 - Byplanvedtægt nr. 1 med tillæg - Kystområdet Blokhush, Hune, Rødhush

Tilbehør:

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

Keramiskkomfur, Emhætte, 2 stk. Køle-/fryseskab, Opvaskemaskine

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Aalborgvej 40, 9492 Blokhus  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 485-1862  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 27.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

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 salgsopstillingens 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: Foreligger endnu ikke.

Adresse: Aalborgvej 40, 9492 Blokhus  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 485-1862  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 27.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.303	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	14.499	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	4.064	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	5.679
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	2.517.529
Rottebekæmpelse	kr.	78	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.		
Husforsikring	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	31.558		

#### 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 11.022 md. / 132.261 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 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: Aalborgvej 40, 9492 Blokhus  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 485-1862  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 27.04.2026

#### 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:

### 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 Ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring.

Uoverensstemmelser på BBR-Ejermeddelelsen:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-Ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet bryggers i udhus ikke er noteret på BBR. Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-Ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige brutto-nettoydelse. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler. Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af ovennævnte samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

### Boligbeskatning

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i

den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende og tidligere, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

#### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

# 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.