



**REAL**

## Alvildavej 23, 9480 Løkken

|             |                   |          |              |
|-------------|-------------------|----------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Fritidshus</b> | Bolig m2 | <b>58</b>    |
| Kontantpris | <b>1.625.000</b>  | Værelser | <b>4</b>     |
| Ejerudgift  | <b>1.480</b>      | Grund m2 | <b>2.527</b> |
| Byggear     | <b>1978</b>       |          |              |

Sagsnr. **484-3311**

**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: Alvildavej 23, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 484-3311  
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 29.01.2026



### Beskrivelse:

Drømmer du om et sommerhus, hvor ro, natur og privatliv går op i en højere enhed? Så er dette skønne og velholdte sommerhus på Alvildavej 23 lige noget for dig.

Her er hyggen i højsædet – både inde og ude. Sommerhuset er indrettet med tre gode værelser, et lyst badeværelse og et stort, åbent køkken-alrum med loft til kip, der skaber en rummelig og indbydende atmosfære. Fra alrummet er der direkte udgang til de skønneste terrasseområder, hvor du kan nyde solen og den omkringliggende natur i fuldkommen fred.

Den store, ugenerte grund giver masser af privatliv og mulighed for at nyde sommerlivet i naturskønne omgivelser. Og når du får lyst til en dukkert eller en frisk gåtur langs kysten, er der kun en kort tur til områdets brede, hvide sandstrande.

Dette er et sommerhus, der bare skal opleves!

Huset er ikke blevet brugt til udlejning

### 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: Alvildavej 23, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 484-3311  
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 29.01.2026







Adresse: Alvildavej 23, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 484-3311  
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                                                   |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Fritidshus                                                        |
| Må benyttes til:    | Sommerhus                                                         |
| Kommune:            | Jammerbugt                                                        |
| Matr.nr.:           | 7 es Klitterne, Ingstrup                                          |
| BFE-nr.:            | 3229647                                                           |
| Zonestatus:         | Sommerhusområde                                                   |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                                        |
| Vej:                | Fælles/privat                                                     |
| Kloak:              | Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet) |
| Varmeinstallation:  | Elvarme                                                           |
| Opført/ombygget år: | 1978                                                              |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2020        |
| Ejendomsværdi:               | 924.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 511.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 950.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     |             |

**Arealer**

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:       | 2.527 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 60 m <sup>2</sup>    |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>     |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>     |
| Boligareal i alt:       | 58 m <sup>2</sup>    |
| Andre bygninger:        | 0 m <sup>2</sup>     |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 19.02.1974 lbnr. 1918-82 Tillægstekst Byplanvedtægt. Vedr 15A, 15BN  
Filnavn: 82\_L\_450  
Nr. 2 lyst d. 25.11.1975 lbnr. 17375-82 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse  
mv Filnavn: 82\_K\_564

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, dog med følgende undtagelser: Personlige genstande

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Alvildavej 23, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 484-3311  
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 29.01.2026

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                      Insekt: Ja                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

**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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Alvildavej 23, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 484-3311  
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                                    | Pr. år    | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                        |     |           |
|------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat                  | kr. 4.847 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                      | kr. | 1.625.000 |
| Grundskyld                         | kr. 7.065 | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                            | kr. | 6.400     |
| Husforsikring                      | kr. 2.068 | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                | kr. | 11.650    |
| Grundejerforening Kontigent        | kr. 150   | I alt                                                                                                                                                                       | kr. | 1.643.050 |
| Nordværk storskrald og rennovation | kr. 2.805 | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |           |
| Rottebekæmpelse                    | kr. 64    |                                                                                                                                                                             |     |           |
| P Skorstensfejning (Tlf. 98246474) | kr. 423   |                                                                                                                                                                             |     |           |
| Vejbidrag Redningsvejen Nord       | kr. 333   |                                                                                                                                                                             |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år

17.755

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.827 md./ 105.918 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.143 md./ 85.711 år v/25,10%  
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: 29.01.2026  
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: 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.



Adresse: Alvildavej 23, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 484-3311  
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 29.01.2026

**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.

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Vides ikke

# 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.