

REAL



Alvildavej 23, 9480 Løkken

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	58
Kontant	1.625.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.480	Grund m ²	2.527
Byggeår	1978		

Sagsnr. **484-3311**

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: Alvildavej 23, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.625.000

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

Dato: 05.03.2026



Alvildavej 23 – Charming og velholdt sommerhus med masser af hygge

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: 05.03.2026





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

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

Dato: 05.03.2026

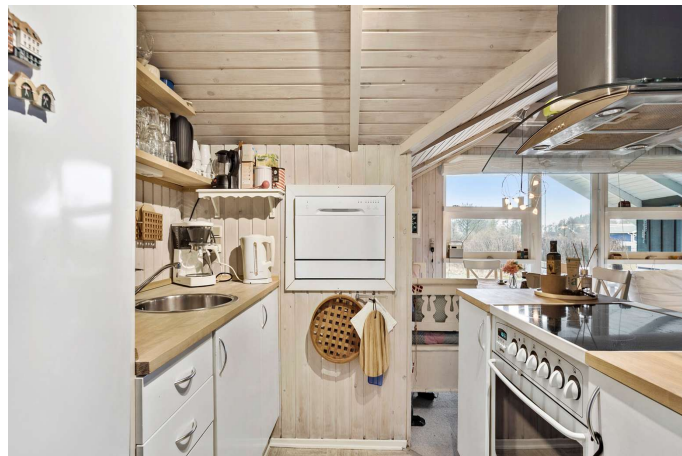




Adresse: Alvildavej 23, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.625.000

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

Dato: 05.03.2026

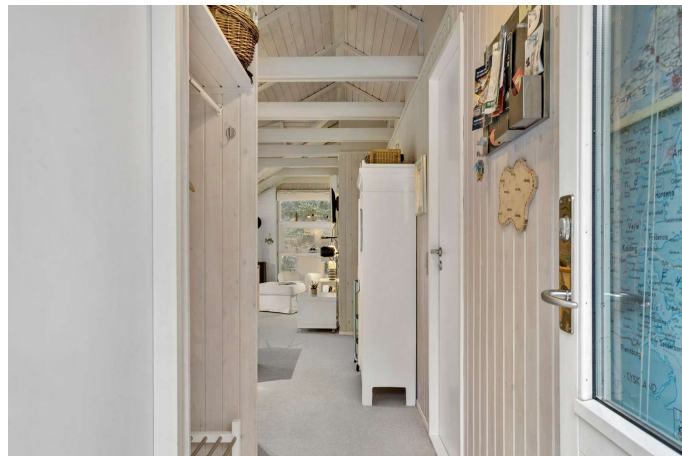
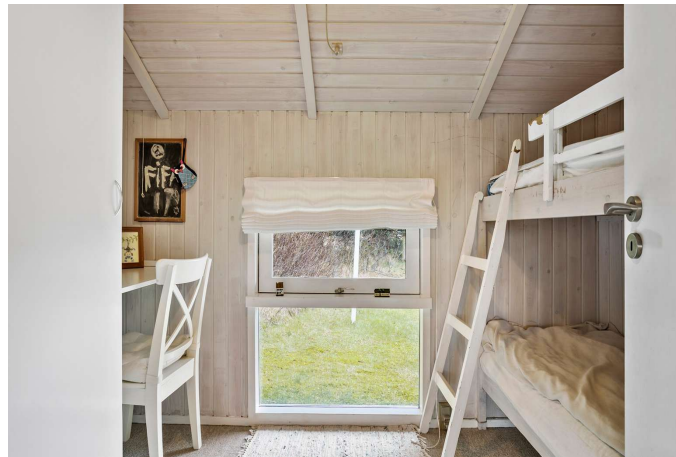
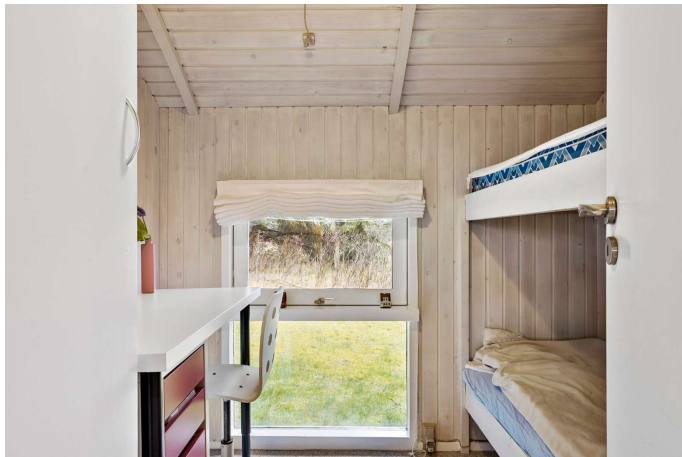




Adresse: Alvildavej 23, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.625.000

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

Dato: 05.03.2026



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

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

Dato: 05.03.2026



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

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

Dato: 05.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



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

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

Dato: 05.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2026
Ejendomsværdi: 1.188.000
Grundværdi: 669.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 950.400
Grundlag for grundskyld: 535.200

Arealer**

Grundareal: 2.527 m²
Boligareal i alt: 58 m²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 19.02.1974 - Byplanvedtægt. Vedr 15A, 15BN
- Nr. 2: 25.11.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

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

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 er der aftalt 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: 05.03.2026

Forsikringsforhold:

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

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 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.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



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

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

Dato: 05.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.847	Kontantpris	kr.	1.625.000
Grundskyld	kr.	7.065	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.650
Grundejerforening Kontigent	kr.	150	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.400
Nordværk storskrald og rennovation	kr.	2.806	I alt	kr.	1.643.050
Rottebekæmpelse	kr.	64	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.		
P Skorstensfejning (Tlf. 98246474)	kr.	423			
Vejbidrag Redningsvejen Nord	kr.	333			
Husforsikring	kr.	2.068			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.756			

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 8.785 md. / 105.423 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.050 md. / 84.604 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: 02.03.2026

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: Alvildavej 23, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.625.000

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

Dato: 05.03.2026

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:

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.