

REAL



Aalborgvej 40, 9492 Blokhus

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	91
Kontantpris	2.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.630	Grund m2	654
Byggear	1920		

Sagsnr. **485-1862**

RealMæglerne Blokhus A/S

Ejendomsmægler / Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus / Tlf. 72119114 / www.realmaeglerne.dk/blokhus

Salgsopstilling

RealMæglerne Blokhush A/S
Ejendomsmægler / CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhush
Tlf. 72119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhush

REAL

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: Aalborgvej 40, 9492 Blokhush
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

Et sjældent udbudt, dejligt indflytningsklart sommerhus/villa på 91 kvm med beliggenhed i Blokhush.

Huset er beliggende på en dejlig grund med lukket gårdhave og i gåafstand til Blokhush 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 registreret 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 anneks. 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: 17.01.2026



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

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

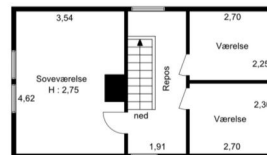
Dato: 17.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Stueplan

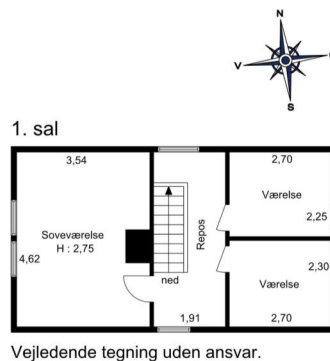


Vejledende tegning uden ansvar.

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

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

Dato: 17.01.2026





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

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

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Arealer

Grundareal udgør:	654 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	71 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	20 m ²
Boligareal i alt:	91 m ²
Andre bygninger:	45 m ²
- heraf Garage	45 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 01.05.1952 lbnr. 903077-82 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 82_I_305
Nr. 2 lyst d. 24.02.1953 lbnr. 903078-82 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 82_K_236

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramiskkomfur, Emhætte, 2 stk. Køle-/fryseskab, Opvaskemaskine

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: Aalborgvej 40, 9492 Blokhus
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

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.

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug 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.



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

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

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.303	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	14.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	5.679
Husforsikring	kr.	5.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	4.064	I alt	kr.	2.517.529
Skorstensfejning	kr.	614			
Rottebekæmpelse	kr.	78	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

31.559

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 13.545 md./ 162.539 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.961 md./ 131.531 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: 17.01.2026
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: Aalborgvej 40, 9492 Blokhush
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 17.01.2026

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:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Uoverensstemmelser på BBR-Ejernermeddelelsen:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-Ejernermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet bryggers i udhus ikke er noteret på BBR. Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-Ejernermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen 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 salgsopstilling, 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.

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.

[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.]



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

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

Dato: 17.01.2026

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

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