



REAL

Rødhus Klitvej 145, Rødhus, 9490 Pandrup

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	73
Kontant	1.645.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.411	Grund m ²	20.485
Byggeår/ombygget	1961/2019		

Sagsnr. **485-2045**

RealMæglerne Blokhushus A/S Ejendomsmægler

Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhushus / Tlf. +45 72119114 / www.realmæglerne.dk/blokhushus

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: Rødhus Klitvej 145, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 485-2045
Ejerudgift/md.: kr. 2.411

Dato: 23.07.2026



Velkommen til Rødhus Klitvej 145 – Strandnært sommerhus i naturskønt klitlandskab

Drømmer du om et sommerhus, hvor naturen er din nærmeste nabo? Så se her. Bare 300 meter fra stranden kun adskilt af klitterne ligger dette arkitekttegnede hus tegnet af Claus Bremer og bygget med sans for kvalitet i hver detalje. Gå direkte fra gårdhaven ud til klitterne, eller nyd solen i den lukkede gårdhave, hvor ingen kan kigge ind. Indenfor venter et lyst køkken-alrum, brændeovn til de kølige aftener, og to gode værelser til familie eller gæster. Marehalmen klarer det meste af havearbejdet, så du kan bruge tiden på det, der tæller. Og som ejer får du adgang til feriecentrets fællesfaciliteter – hal, fitnessrum, udendørs tennisbane og festlokale. En sjælden beliggenhed i et roligt naturskønt område.

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: Rødhus Klitvej 145, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 485-2045
Ejerudgift/md.: kr. 2.411

Dato: 23.07.2026



Ejendommen



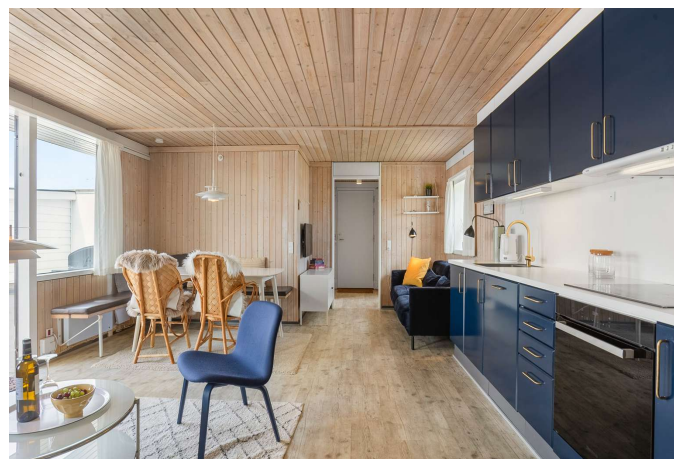
Ejendommen



Badeværelse



Soveværelse



Køkken



Køkken

Adresse: Rødhus Klitvej 145, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 485-2045
Ejerudgift/md.: kr. 2.411

Dato: 23.07.2026



Spisestue



Stue



Soveværelse



Område



Område

Adresse: Rødhus Klitvej 145, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 485-2045
Ejerudgift/md.: kr. 2.411

Dato: 23.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Rødhus Klitvej 145, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 485-2045
Ejerudgift/md.: kr. 2.411

Dato: 23.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig (Ejerlejlighed)
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Jammerbugt
Matr.nr.: 117bk Hune By, Hune
BFE-nr.: 419765
Ejerl. Nr.: 145
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej:
Opført/ombygget år: 1961/2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.448.000
Grundværdi: 886.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.158.400
Grundlag for grundskyld: 708.800

Arealer**

Tinglyst areal: 73 m²
Heraf tinglyst boligareal: 73 m²
BBR-boligareal: 73 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendom-
men, 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: 16.05.2013 - Deklaration om fællesarealer m.v.
- Nr. 2: 17.05.2013 - DEKLARATION OM VEJRET, FORSYNING- OG AFLØBS-
LEDNINGER M.V.
- Nr. 3: 17.05.2013 - VEDTÆGTER FOR "GRUNDEJERFORENINGEN RØDHUS
STRAND"
- Nr. 4: 12.11.2013 - VEDTÆGTER
- Nr. 8: 05.10.2018 - EKSTRAKT

Planer

Kommuneplan 18.S3 - Rødhus Klit
Lokalplan 001 - Et område ved Rødhus Klit

Tilbehør:

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

Kogeplade (Blomberg, 2019), Ovn (Blomberg, 2019), Emhætte (2019), Opvaskemaskine (Whirlpool, 2019), Køle/
fryseskab (Siemens, 2019)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen,
ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Rødhus Klitvej 145, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 485-2045
Ejerudgift/md.: kr. 2.411

Dato: 23.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Via ejerforeningen

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Rødhus Klitvej 145, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 485-2045
Ejerudgift/md.: kr. 2.411

Dato: 23.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.908	Kontantpris	kr.	1.645.000
Grundskyld	kr.	9.356	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Grundejerforening/fælles udgifter/Husforsikring	kr.	12.952	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	112	I alt	kr.	1.664.250
Skorstensfejer	kr.	600	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) mv.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.928			

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 9.179 md. / 110.143 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.295 md. / 87.541 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Rødhus Klitvej 145, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 485-2045
Ejerudgift/md.: kr. 2.411

Dato: 23.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 555.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 73 / 3504

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køerkartoteket 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.