

REAL



Søkærvej 37, 9490 Pandrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	160
Kontant	595.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.084	Grund m ²	2.303
Byggeår/ombygget	1931/2006	Energimærke	+ E

Sagsnr. **485-1861**

RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler

Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus / Tlf. +45 72119114 / www.realmæglerne.dk/blokhus

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: Søværvej 37, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 485-1861
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 09.06.2026



Sjældent udbudt sommerhus/villa på landet – kort afstand til Blokhus by og stranden.

Et sjældent udbud, dejligt stort indflytningsklart sommerhus/villa på 160 kvm med beliggenhed på landet med udsigt til marker. Huset er beliggende på en naturgrund med god plads til hele familien.

Sommerhuset/villaen, der har været i samme families eje i 24 år. Sommerhuset er yderst godt og praktisk indrettet og bør ses. Huset kan både bruges som sommerhus og helårsbolig for familien.

Stueplanen indeholder et dejligt stort lyst køkken med spisehjørne. Rummelig stue med direkte adgang til en skøn terrasse. Herudover er der i stueplan badeværelse, en stor entré med masser af skabsplads samt plads til vaskemaskine og tørretumbler. 2 værelser, begge med dobbelt seng. Første sal indeholder stort badeværelse og 3 værelser, alle med 2 senge. Huset har i alt 10 sovepladser.

Huset er løbende renoveret med følgende:

*Taget er fra 2018

*Træ/alu vinduer og døre i 2019

*Moderniseret 1. sal i 2004

*Badeværelse på 1. sal fra 2017

*Badeværelse i stueplan moderniseret i 2003

Huset er isoleret og solen varmer mange af rummene godt op. Herudover er der tilknyttet varmepumpe. Der er ikke bopælspligt på huset, hvorfor dette kan anvendes som sommerhus. Rummeligt skur til bla. cykler, have møbler mv.

Dette ejendom skal opleves. Vi står klar med nøglerne alle ugens 7 dage.

Kontakt os allerede i dag på telefon 72 119 114.

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: Søkærvej 37, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 485-1861
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 09.06.2026

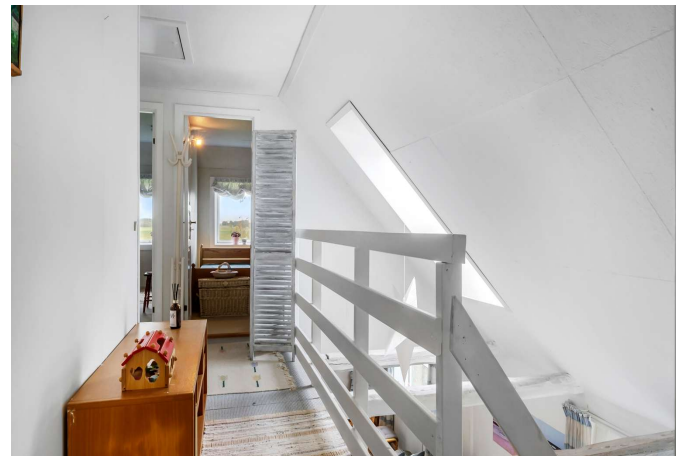
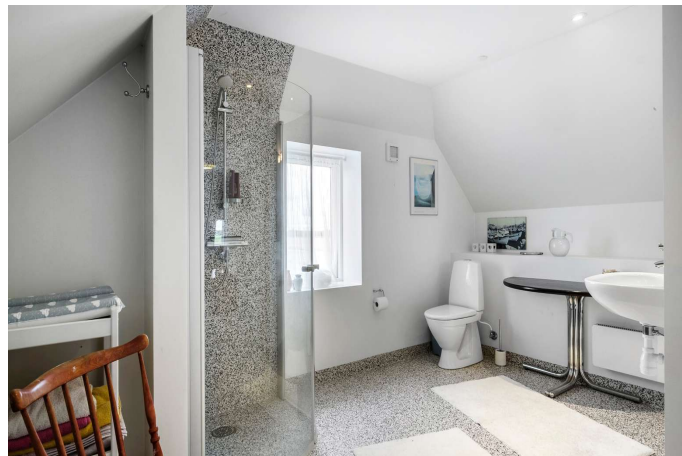
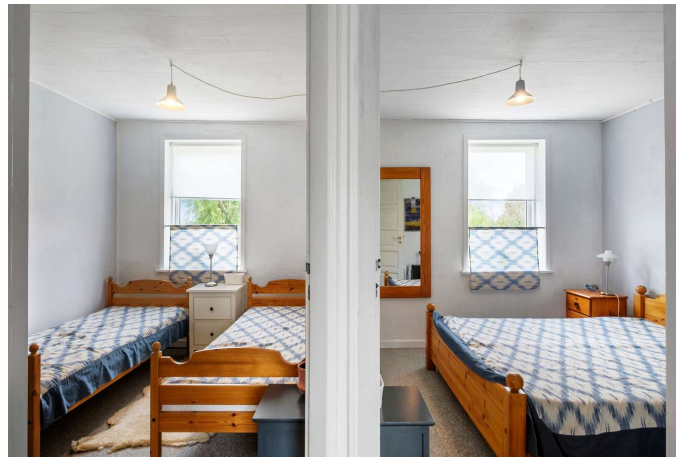




Adresse: Søkærvej 37, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 485-1861
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 09.06.2026

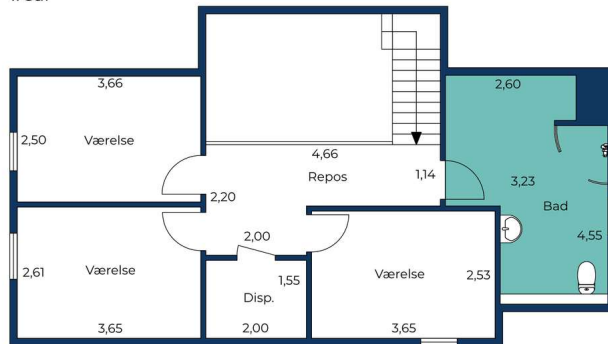


Adresse: Søkærvej 37, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 485-1861
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 09.06.2026

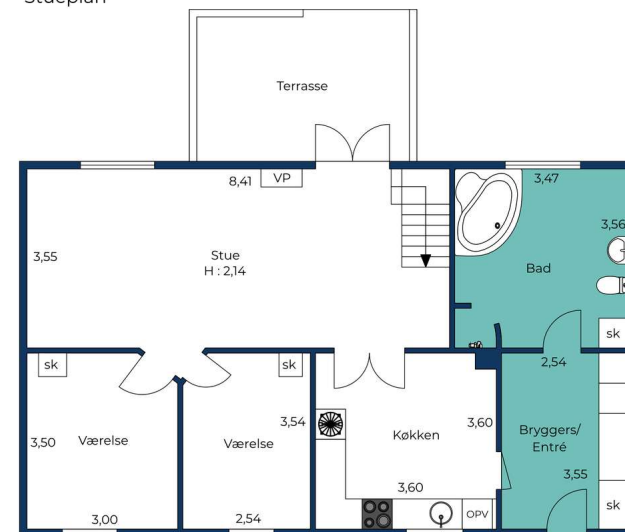
1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Søkærvej 37, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 485-1861
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Jammerbugt
Matr.nr.: 12h Den nordlige Del, Jetsmark
BFE-nr.: 8865740
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1931/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 763.000
Grundværdi: 119.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 610.400
Grundlag for grundskyld: 95.200

Arealer**

Grundareal: 2.303 m²
Boligareal i alt: 160 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: 30.08.1963 - Dok om adgangsbegrænsning mv,
- Nr. 2: 29.07.1976 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 12BO
- Nr. 3: 18.08.1997 - Dok om byggelinier mv,

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Keramisk komfur, mrk. Siemens. Emhætte mrk. Gorenje. Køle-/fryseskab, mrk. Whirlpool. Opvaskemaskine, mrk. Siemens. Vaskemaskine, mrk. Bosch. Tørretumbler, mrk. Bauknecht.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søkærvej 37, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 485-1861
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 09.06.2026

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:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.000 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers udgift til el udgør ca. kr. 10.000,- pr. år.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + E

Adresse: Søkærvej 37, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 485-1861
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 09.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.113	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	1.257	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	4.064	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.783
Rottebekæmpelse	kr.	78	I alt	kr.	607.233
Husforsikring	kr.	4.500	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.		
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	13.012		

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.306 md. / 39.677 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.635 md. / 31.620 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: 01.06.2026

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: Søkærvej 37, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 485-1861
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 09.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Ejendomsavance

Parterne er bekendt med, at da ejendommen er på eller over 1.400 m², kan der ved salg blive tale om ejendomsavancebeskatning, hvorfor parterne er opfordret til at søge rådgivning herom hos revisor eller skattevæsen.

Boligbeskatning:

(Uden ny vurdering)

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 salgsoptilling, 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.

(Med ny vurdering)

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.

Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsoptilling.

Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld.

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/årsopgø-



Adresse: Søkærvej 37, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 485-1861
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 09.06.2026

relsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 skønmæssigt i samme forbindelse.]

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

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

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.

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.