

Kienersvej 8, 9492 Blokhus

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**117**
Kontant	**5.000.000**	Værelser	**0**
Ejerudgift	**4.702**	Grund m^2	**2.500**
Byggeår/ombygget	**1917/1994**		

Sagsnr. **485-1857**

RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus / Tlf. +45 72119114 / www.realmaeglerne.dk/blokhus

RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler
CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. +4572119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: Kienersvej 8, 9492 Blokhus
Kontantpris: kr. 5.000.000
Sagsnr.: 485-1857
Ejerudgift/md.: kr. 4.702
Dato: 21.11.2026



Unikt sommerhus i 1. klitrække i Blokhus sælges – en sjælden mulighed for den perfekte ferie- eller drømmebolig!

Drømmer du om at eje et eksklusivt sommerhus med fantastisk beliggenhed lige ved Vesterhavet? Dette indflytningsklare sommerhus på 117 kvm ligger i 1. klitrække med uovertruffen havudsigt – kun få skridt fra stranden og den charmerende by Blokhus.

Beliggenhed og omgivelser:

- Enestående beliggenhed på en fredelig naturgrund i et stille område på en blind vej.
- Direkte adgang til stranden via egen vej – ideelt til gåture, badeture og afslapning ved havet.
- Kort afstand til Blokhus centrum, hvor du finder et levende kulturliv, hyggelige butikker, caféer og restauranter, samt events og aktiviteter året rundt.

Højdepunkter:

· Stort og funktionelt sommerhus, der har været i familiens eje i mange år.

· Flot havudsigt, stor stue med brændeovn, hyggeligt indretning af huset

· Velindrettet stueplan med lyst køkken, Spisestue med plads til op til 10 personer, stue med sofa og pejs, samt gode værelser på 1. salen.

- Sovepladser til hele familien: dobbelt soveværelse i stueplan og 3 værelser på 1. sal.
- Havudsigt fra både grunden og på 1. salen.
- Store solrige terrasser, perfekt til afslapning og solbadning hele dagen.

Praktisk og funktionelt:

- Garage med anneksrum med 2 sovepladser.
- Stor have med naturgrund, hvor du ser fasaner og en gang imellem rådyr.

Dette sjældne udbud i 1. klitrække i Blokhus er en unik mulighed for at sikre dig et sommerhus med den perfekte kombination af naturskønhed, komfort og nærhed til byen. Kontakt os i dag for at arrangere en fremvisning – oplev selv den fantastiske beliggenhed og de mange muligheder, dette drømmehjem kan tilbyde!

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler
CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. +4572119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

Adresse: Kienersvej 8, 9492 Blokhus
Kontantpris: kr. 5.000.000

Sagsnr.: 485-1857
Ejerudgift/md.: kr. 4.702

Dato: 21.11.2026



Ejendommen



Område



Spisestue



Stue



Stue



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler
CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. +4572119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

Adresse: Kienersvej 8, 9492 Blokhus
Kontantpris: kr. 5.000.000

Sagsnr.: 485-1857
Ejerudgift/md.: kr. 4.702

Dato: 21.11.2026



Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler
CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. +4572119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

Adresse: Kienersvej 8, 9492 Blokhus
Kontantpris: kr. 5.000.000

Sagsnr.: 485-1857
Ejerudgift/md.: kr. 4.702

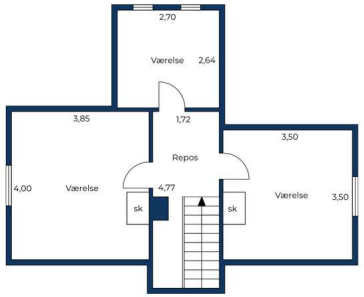
Dato: 21.11.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler
CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. +4572119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

Adresse: Kienersvej 8, 9492 Blokhus
Kontantpris: kr. 5.000.000

Sagsnr.: 485-1857
Ejerudgift/md.: kr. 4.702

Dato: 21.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	53au Hune By, Hune
BFE-nr.:	3223908
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1917/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.329.000
Grundværdi:	1.950.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.263.200
Grundlag for grundskyld:	1.560.000

Arealer**

Grundareal:	2.500 m²
Boligareal i alt:	117 m²
Øvrige arealer:	
Garage:	30 m²

** 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: 24.02.1953 - Byplanvedtægt
- Nr. 2: 11.07.1994 - Dok om fredning

Planer
Kommuneplan 19.S8 - Sommerhusområde ved Pirupshvarre
Lokalplan 19-013 - Sommerhusområde, Pirupshvarre, Blokhus

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

, Ovn, Opvaskemaskine, Køleskab

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige genstande

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler
CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. +4572119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler
CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. +4572119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

Adresse: Kienersvej 8, 9492 Blokhus
Kontantpris: kr. 5.000.000

Sagsnr.: 485-1857
Ejerudgift/md.: kr. 4.702

Dato: 21.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	21.742
Grundskyld	kr.	20.592
Husforsikring	kr.	8.624
Renovation	kr.	3.390
Skorstenfejer anslået	kr.	500
Rottebekæmpelse anslået	kr.	88
Vejbidrag anslået	kr.	367
Jammerbugt forsyning	kr.	1.125
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	56.428

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.000.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.179
I alt	kr.	5.039.029

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.

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.519 md. / 342.231 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.676 md. / 272.117 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler
CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. +4572119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 1.584.000
Nr. 4: hovedstol kr. 500.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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 tilknytning 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.

Udlejning af sommerhus:
Der gøres opmærksom på at der er indgået en udlejningsaftale med XXXX om udlejning af sommerhuset. En evt. køber indtræder i denne aftale med alle rettigheder og forpligtelser og respekterer allerede indgåede lejemål. Udlejningsaftalen og oversigten om lejemål kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

Uoverensstemmelser på BBR-Ejermeddelelsen:
Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-Ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet [her forklares uoverensstemmelsen] ikke er noteret på BBR. Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-Ejermeddelelsen 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

(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 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.

(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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 salgsopstilling.

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 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.]

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

(Fra før 2003)
Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

(Fra efter 2003)
Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:
[Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal udskiftes/nedlægges ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.] - eller - [Ejendommens brændeovn/pejseindsats er ikke lovlig, idet den skulle have været udskiftet/nedlagt ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.] - eller - [Kommunen har varslet eventuel vedtagelse af regler, som vil medføre, at ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes. Køber må i
så fald forvente omkostninger hertil.]

(Ukendt produktionsår)
Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:
Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.