

REAL



Skorr-Karensvej 17, Rødhus, 9490 Pandrup

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	98
Kontantpris	1.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	877	Grund m2	2.780
Byggeår/ombygget	1967/1997		

Sagsnr. **485-1809**

RealMæglerne Blokhushus A/S

Ejendomsmægler / Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhushus / Tlf. 72119114 / www.realmaeglerne.dk/blokhushus

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: Skorr-Karensvej 17, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 485-1809
Ejerudgift/md.: kr. 877

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om et sommerhus, hvor der er plads til hele familien, moderne bekvemmeligheder og mulighed for at nyde naturen fra første række? Dette velindrettede sommerhus opfylder alle ønsker for både afslapning og samvær.

Indendørs:

Tre rummelige værelser der giver god plads til hele familien eller gæster.
To badeværelser hvoraf det ene har både spa og sauna – perfekt til selvforkælelse.
Lyst køkken i åben forbindelse med et stort opholdsrum, der skaber en skøn ramme om samvær og hygge.
Store vinduespartier giver et fantastisk lysindfald og udsigt til det omkringliggende landskab.
Praktisk og rummelig entre med god plads til overtøj og sko.
Opvarmes både med brændeovn og varmepumpe, hvilket sikrer komfort året rundt.

Udendørs:

Stor, solrig terrasse med masser af plads til havemøbler og afslapning.
Grillhytte der forlænger udesæsonen og skaber hyggelige aftener med venner og familie.
Skur til opbevaring af havemøbler, cykler og grilludstyr.
Carport, der beskytter bilen mod vejr og vind.

Beliggenhed:

Sommerhuset er omgivet af smuk natur med en fantastisk udsigt til landskabet. Her kan du finde ro og nyde et rigt dyreliv samtidig med, at du er tæt på aktiviteter og muligheder for indkøb i nærområdet.

Et sommerhus, der kombinerer rummelighed, komfort og naturskøn beliggenhed – klar til at skabe de perfekte rammer for ferier og weekender.

OBS. Ejerudgift er ikke korrekt.

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: Skorr-Karensvej 17, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 485-1809
Ejerudgift/md.: kr. 877

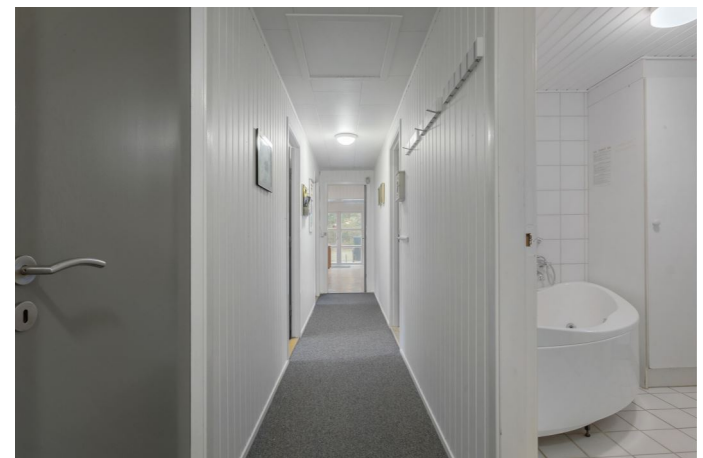
Dato: 04.12.2025



Adresse: Skorr-Karensvej 17, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 485-1809
Ejerudgift/md.: kr. 877

Dato: 04.12.2025



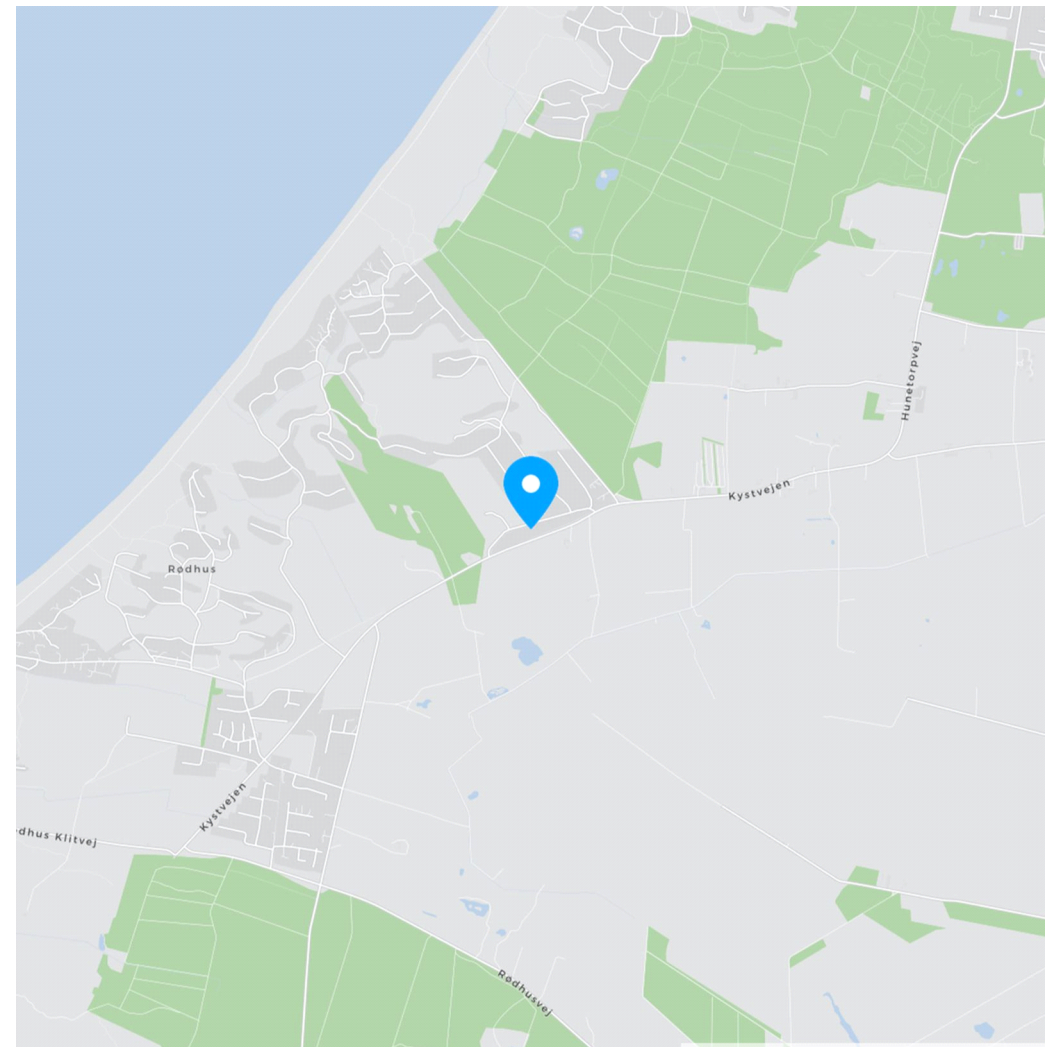
Adresse: Skorr-Karensvej 17, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 485-1809
Ejerudgift/md.: kr. 877

Dato: 04.12.2025



REAL





Adresse: Skorr-Karensvej 17, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 485-1809
Ejerudgift/md.: kr. 877

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	108 o Hune By, Hune
BFE-nr.:	3226799
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1967/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	965.000 kr.
Grundværdi:	263.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.094.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer

Grundareal udgør:	2.780 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	102 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	98 m ²
Andre bygninger:	27 m ²
- heraf Carport	27 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 21.09.1963 lbnr. 5063-82 Tillægstekst Dok om vandforsyning mv, Vedr 108A, 108X Filnavn: 82_E_277
Nr. 2 lyst d. 04.02.1964 lbnr. 710-82 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv, Vedr 61B Filnavn: 82_N_348
Nr. 3 lyst d. 25.09.2002 lbnr. 17489-82 Tillægstekst Lokalplan nr 201 Vedr 92C, 90U Filnavn: 82_N_265

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle hårde hvidevare medfølger herunder: Køleskab: Electrolux, Komfur:, Emhætte:, Opvaskemaskine:, Vaskemaskine:,
Tørretumbler:

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: Skorr-Karensvej 17, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 485-1809
Ejerudgift/md.: kr. 877

Dato: 04.12.2025

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.

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

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.

Foreløbig vurdering for 2022

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Skorr-Karensvej 17, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 485-1809
Ejerudgift/md.: kr. 877

Dato: 04.12.2025

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 1.368.000 ,-

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 440.000 ,-

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat, herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.



Adresse: Skorr-Karensvej 17, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 485-1809
Ejerudgift/md.: kr. 877

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.581	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	4.942	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.631
			Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
			I alt	kr.	1.614.081
			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		10.524			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.552 md./ 102.623 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.870 md./ 82.441 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 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: 04.12.2025
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: Skorr-Karensvej 17, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 485-1809
Ejerudgift/md.: kr. 877

Dato: 04.12.2025

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

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