

REAL



Sætergaardsvej 7, Hune, 9492 Blokhus

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	145
Kontant	2.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.667	Grund m ²	3.081
Byggeår/ombygget	1975/1995		

Sagsnr. **485-1867**

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: Sætergaardsvej 7, Hune, 9492 Blokhush
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 485-1867
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 24.02.2026



Naturskønt sommerhus på privat grund tæt ved Blokhush og Vesterhavet

På en dejlig, privat grund med skøn natur og et rigt dyreliv finder du dette velindrettede sommerhus beliggende på **Sætergaardsvej 7 i Hune**. Her får du fred og ro omkring dig, samtidig med at du har kort afstand til både **Vesterhavet, Blokhush by, Fårup Sommerland, Jambo Feriepark** og områdets mange oplevelser.

Sommerhuset byder velkommen i et lyst og rummeligt **køkken-alrum i åben forbindelse med stuen**, hvor loft til kip skaber en fantastisk rummelighed og en indbydende atmosfære. De store vinduespartier mod syd giver et skønt lysindfald og sikrer en naturlig sammenhæng mellem inde- og udeliv.

Fra opholdsrummet er der direkte udgang til en **stor overdækket terrasse**, hvor feriedagene kan nydes i læ og uanset vejret – perfekt til både morgenkaffe og lange sommeraftener.

Boligen rummer desuden et praktisk **bryggers med god opbevaringsplads og mange anvendelsesmuligheder**, hvilket gør huset særligt funktionelt – både til ferieophold og udlejning.

Sommerhuset er indrettet med **fire gode værelser**, hvilket giver god plads til både familie og gæster, samt et lyst badeværelse.

Hele huset opvarmes via varmepumpe, suppleret med brændeovn placeret i opholdsrummet – en god og fleksibel løsning året rundt.

Alt i alt et skønt sommerhus med en attraktiv beliggenhed i Hune, hvor naturen er lige udenfor døren, og hvor både strand, byliv og aktiviteter er inden for kort rækkevidde.

Obs. swimmingpool er ikke længere funktionsdygtig. Pt. ligger der træterrasse henover.

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: Sætergaardsvej 7, Hune, 9492 Blokhush
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 485-1867
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 24.02.2026



Stue



Stue



Spisestue



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Sætergaardsvej 7, Hune, 9492 Blokhus
Kontantpris: kr. 2.595.000

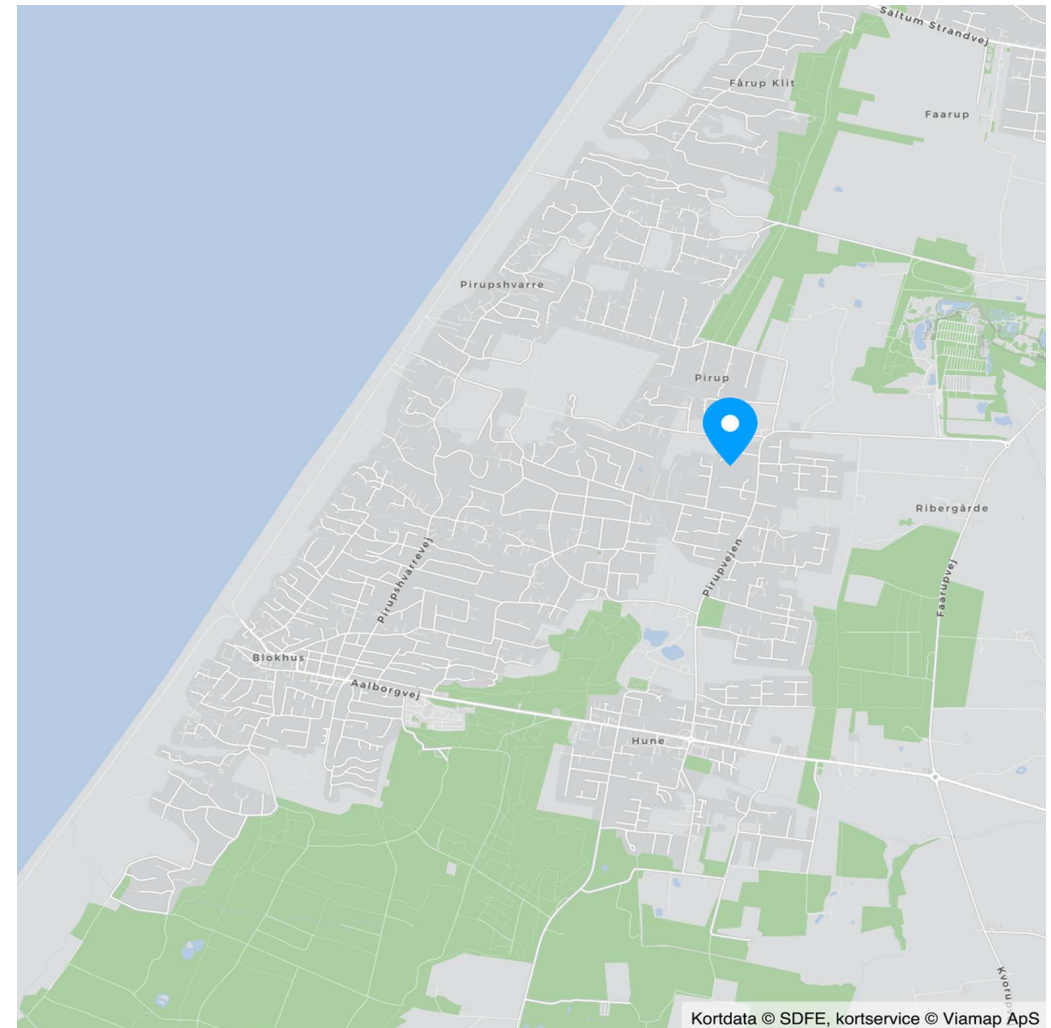
Sagsnr.: 485-1867
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 24.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Sætergaardsvej 7, Hune, 9492 Blokhush
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 485-1867
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	39t Hune By, Hune
BFE-nr.:	3223441
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1975/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	3.018.000
Grundværdi:	1.778.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.414.400
Grundlag for grundskyld:	1.422.400

Arealer**

Grundareal:	3.081 m ²
Boligareal i alt:	145 m ²

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: 28.07.1971 - Dok om veje, fællesarealer, oversigt m.v.
- Nr. 2: 18.07.1978 - Byplanvedtægt, Vedr 23B, 24E, 23M, 24AK
- Nr. 3: 18.09.2020 - Deklaration om vej, kloakledning og byggelinier

Planer

Kommuneplan 19.S2 - Blokhush Nord
Kommuneplan 19.S2 - Blokhush Nord
Lokalplan B9 - Byplanvedtægt nr 9

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælger har udarbejdet en liste over indbo som ikke medfølger i handlen. Kontakt ejendomsmægler herom.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sætergaardsvej 7, Hune, 9492 Blokhus
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 485-1867
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 24.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Sætergaardsvej 7, Hune, 9492 Blokhus
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 485-1867
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 24.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Skorstensfejring
Vejbidrag Sætergaardsvej
Rottebekæmpelse

kr. 12.313
kr. 18.776
kr. 440
kr. 341
kr. 136

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 2.595.000
kr. 17.450
kr. 8.067
kr. 2.620.517

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. 32.006

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.103 md. / 169.235 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.320 md. / 135.836 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Sætergaardsvej 7, Hune, 9492 Blokhush
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 485-1867
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 24.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

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 salgsoptstilling, 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

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.

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.