

**REAL**



## Søkærvej 37, 9490 Pandrup

|                  |                      |             |              |
|------------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>160</b>   |
| Kontantpris      | <b>595.000</b>       | Værelser    | <b>5</b>     |
| Ejerudgift       | <b>1.084</b>         | Grund m2    | <b>2.303</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1931/2006</b>     | Energimærke | <b>E</b>     |

Sagsnr. **485-1861**

**RealMæglerne** Blokhushus A/S

Ejendomsmægler / Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhushus / Tlf. 72119114 / [www.realmaeglerne.dk/blokhushus](http://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: Søkærvej 37, 9490 Pandrup  
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 17.01.2026



### Beskrivelse:

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.

### 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.

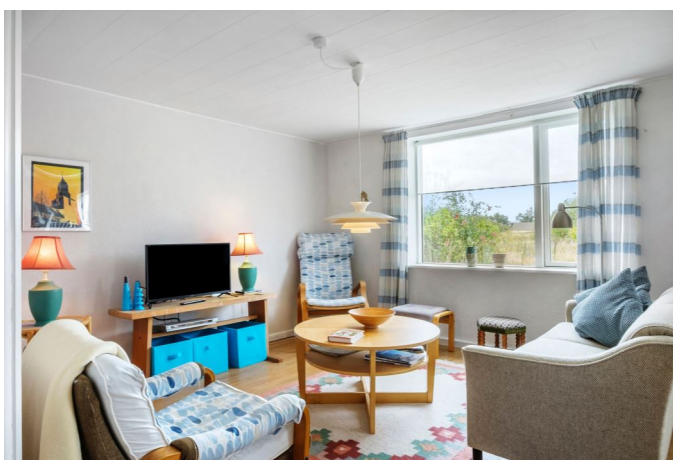
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Gert Wiborg

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

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

Dato: 17.01.2026

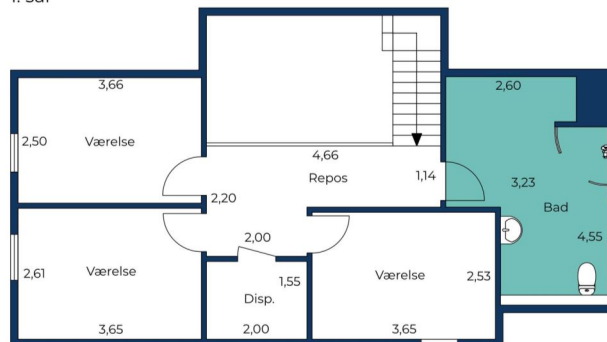


Adresse: Søkærvej 37, 9490 Pandrup  
Kontantpris: kr. 595.000

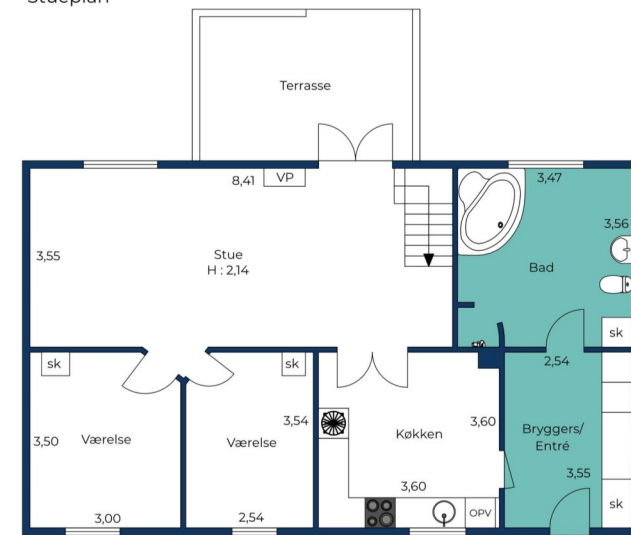
Sagsnr.: 485-1861  
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 17.01.2026

1. sal



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

**REAL**

Vejledende tegning uden ansvar.

**REAL**



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

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

Dato: 17.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                   |
| Må benyttes til:    | Beboelse                        |
| Kommune:            | Jammerbugt                      |
| Matr.nr.:           | 12 h Den nordlige Del, Jetsmark |
| BFE-nr.:            | 8865740                         |
| Zonestatus:         | Landzone                        |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg      |
| Vej:                |                                 |
| Kloak:              | SOP: Nedsivning til sivedræn    |
| Varmeinstallation:  | Varmepumpe                      |
| Opført/ombygget år: | 1931/2006                       |

##### **Arealer\***

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Grundareal:                | 2.303 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 160 m <sup>2</sup>   |
| - heraf udnyttet tagetage: | 62 m <sup>2</sup>    |

Øvrige arealer:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på  
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

##### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 30.08.1963 lbnr. 907602-82 Tillægstekst Dok om adgangsbe-  
grænsning mv, Filnavn: 82\_E\_710  
Nr. 2 lyst d. 29.07.1976 lbnr. 12266-82 Tillægstekst Dok om  
forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 12BO Filnavn: 82\_N\_133  
Nr. 3 lyst d. 18.08.1997 lbnr. 14302-82 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Filnavn:  
82\_O\_450

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

#### 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.



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

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

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
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.

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælgers udgift til el udgør ca. kr. 10.000,- pr. år.

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.



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

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

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |         |
|-------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 3.113  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 595.000 |
| Grundskyld        | kr. | 1.257  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 6.783   |
| Husforsikring     | kr. | 4.500  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 5.450   |
| Renovation        | kr. | 4.064  | I alt                            | kr. | 607.233 |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 78     |                                  |     |         |

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

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 3.249 md./ 38.988 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.634 md./ 31.612 år v/25,10%  
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: 17.01.2026  
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: 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: Søkærvej 37, 9490 Pandrup  
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 17.01.2026

**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.

**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

Andre forhold af væsentlig betydning:  
**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 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](http://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 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](http://www.vurderingsportalen.dk).

**Oplysning om foreløbige ejendomsskat**

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.



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

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

Dato: 17.01.2026

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.

**Oplysninger til køber:**

Iflg. lov pr. 1.1.2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenet. -  
Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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