



REAL

Sdr. Strandvej 27, 9492 Blokhus

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	169
Kontantpris	8.275.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.747	Grund m2	1.937
Byggeår/ombygget	1937/2002		

Sagsnr. **485-1839**

RealMæglerne Blokhus A/S

Ejendomsmægler / Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus / Tlf. 72119114 / www.realmaeglerne.dk/blokhus

Salgsopstilling

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: Sdr. Strandvej 27, 9492 Blokhush
Kontantpris: kr. 8.275.000

Sagsnr.: 485-1839
Ejerudgift/md.: kr. 4.747

Dato: 18.09.2025



Beskrivelse:

Et sjældent udbud, dejligt stort indflytningsklart sommerhus på 169 kvm med enestående beliggenhed i Blokhush. Det ligger i 1. klitrække med udsigt til havet og Sømærket fra 1. sal.

Huset er beliggende på en naturgrund på en blind vej med egen sti direkte til stranden og i gåafstand til Blokhush midtby.

Sommerhuset, der har været i samme families eje i 25 år, har et dobbelt soveværelse i stueplan og 8 yderligere sovepladser på 1. sal. Sommerhuset er yderst godt og praktisk indrettet og bør ses. Familien har boet fast i sommerhuset fra april til oktober måned hvert år.

Stueplanen indeholder et dejligt stort lyst køkken alrum med flot udsigt udover klitterne. Rummelig stue med en hyggelig pejseindsats – og med direkte adgang til en skøn udestue. Også fra stuen og udestuen er der udsigt ud over klitterne. Herudover er der i stueplan 2 badeværelser, et walk-in closet, en stor entré med masser af skabsplads samt mellemgang til en dejlig stor tør kælder.

Første sal indeholder en stor stue med brændeovn, samt "suite" med dobbeltseng og med eget toilet.

Herudover er der et kontor med plads til 2 sovende gæster samt et stort værelse (der kan deles op i 2) med 4 senge. Mod øst fra det store værelse er der en smuk udsigt udover naboens naturgrund.

Der er gulvarme i badeværelserne, i entre'en, køkkenet samt i spisestuen og stuen. Herudover er der en luft til luft varmepumpe i den kombinerede køkken/alrum/stue.

Huset er godt isoleret og solen varmer mange af rummene godt op. Herudover er der tilknyttet solvarme til huset, så huset blandt andet fremstår frostfrit om vinteren. Solvarmen bidrager også til at producere varmt vand til huset. Desuden er der el radiatorer rundt om i huset, der stort set aldrig bruges.

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: Sdr. Strandvej 27, 9492 Blokhus
Kontantpris: kr. 8.275.000

Sagsnr.: 485-1839
Ejerudgift/md.: kr. 4.747

Dato: 18.09.2025



Ejendommen



Ejendommen



Køkken



Spisekøkken



Spisestue



Stue

Adresse: Sdr. Strandvej 27, 9492 Blokhus
Kontantpris: kr. 8.275.000

Sagsnr.: 485-1839
Ejerudgift/md.: kr. 4.747

Dato: 18.09.2025



Stue



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Værelse

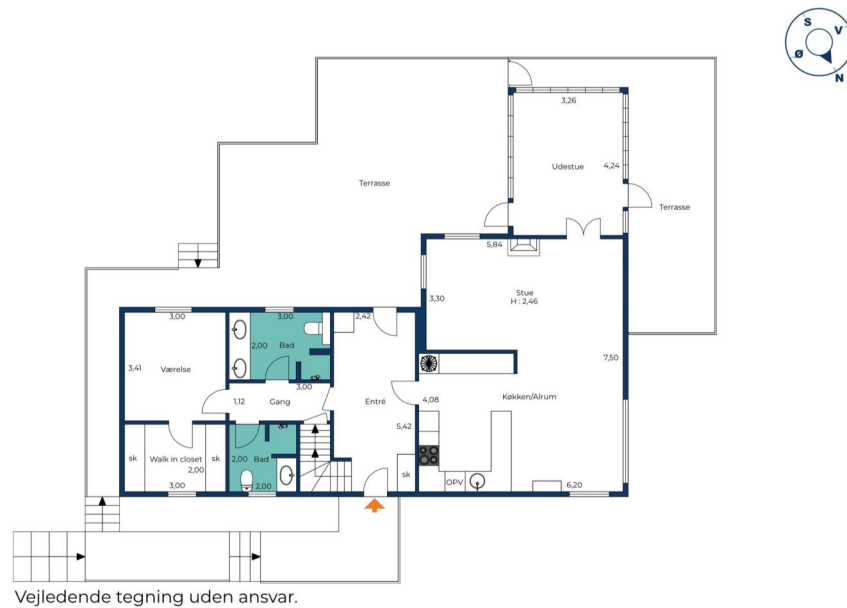


Badeværelse

Adresse: Sdr. Strandvej 27, 9492 Blokhush
Kontantpris: kr. 8.275.000

Sagsnr.: 485-1839
Ejerudgift/md.: kr. 4.747

Dato: 18.09.2025





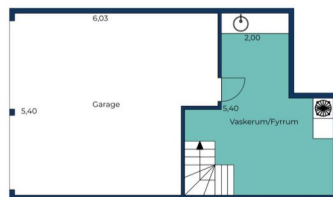
Adresse: Sdr. Strandvej 27, 9492 Blokhus
Kontantpris: kr. 8.275.000

Sagsnr.: 485-1839
Ejerudgift/md.: kr. 4.747

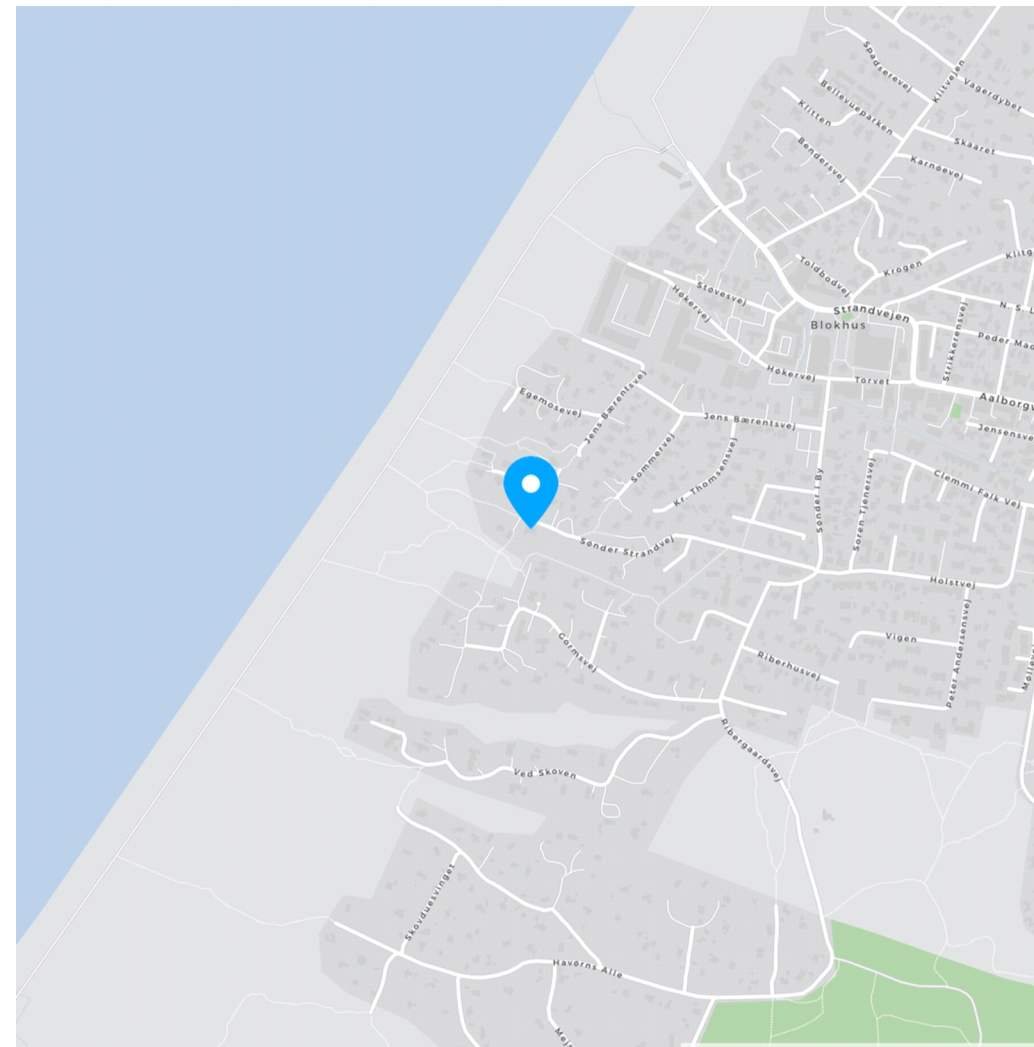
Dato: 18.09.2025



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Sdr. Strandvej 27, 9492 Blokhush
Kontantpris: kr. 8.275.000

Sagsnr.: 485-1839
Ejerudgift/md.: kr. 4.747

Dato: 18.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Jammerbugt
Matr.nr.: 71 h Hune By, Hune
BFE-nr.: 3225871
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Varmepumpe, solvarme, elradiatorer
Opført/ombygget år: 1937/2002

Arealer

Grundareal udgør: 1.937 m²
- heraf vej 400 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 123 m²
Kælderareal: 54 m²
Udnyttet tagetage: 61 m²
Boligareal i alt: 169 m²
Andre bygninger: 0 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 24.07.1971 lbnr. 5887-82 Tillægstekst Dok om fredning Filnavn: 82_E_15
Nr. 2 lyst d. 04.08.1998 lbnr. 16744-82 Tillægstekst Dok om skel/byggeretsligt skel mv
Nr. 3 lyst d. 02.10.2003 lbnr. 20358-82 Tillægstekst Lokalplan nr. 221 Filnavn:
82_R_447

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 5.439.000 kr.
Grundværdi: 1.862.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.351.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.862.000 kr.

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige genstande, det meste følger med, spørg ejendomsmægler for uddybende liste.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sdr. Strandvej 27, 9492 Blokhush
Kontantpris: kr. 8.275.000

Sagsnr.: 485-1839
Ejerudgift/md.: kr. 4.747

Dato: 18.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring Aalborg
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 tilliknytning 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.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe, solvarme, elradiatorer
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 og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Sdr. Strandvej 27, 9492 Blokhus
Kontantpris: kr. 8.275.000

Sagsnr.: 485-1839
Ejerudgift/md.: kr. 4.747

Dato: 18.09.2025

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.

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

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktions tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er 2005. Brændeovnen er dermed lovlig og skal ikke udskiftes.

Adresse: Sdr. Strandvej 27, 9492 Blokhush
Kontantpris: kr. 8.275.000

Sagsnr.: 485-1839
Ejerudgift/md.: kr. 4.747

Dato: 18.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.191	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.275.000
Grundskyld	kr.	19.663	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.442
Husforsikring	kr.	9.892	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	51.550
Renovation	kr.	3.859	I alt	kr.	8.337.992
Grundejerforening	kr.	200			
Skorstensfejning	kr.	702	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	88	udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Vejbidrag	kr.	367			

Ejerudgift i alt 1 år

56.961

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/nettoydelelse 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: 415.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 44.514 md./ 534.165 år Netto **ekskl.** ejerudgift 35.731 md./ 428.769 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 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: 18.09.2025
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: Sdr. Strandvej 27, 9492 Blokhushus
Kontantpris: kr. 8.275.000

Sagsnr.: 485-1839
Ejerudgift/md.: kr. 4.747

Dato: 18.09.2025

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.: Ja

Navn: Blokhushus Grundejerforening

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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