

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: Rødhus Klitvej 349, Klitbyen, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 54-X0000471
Ejerudgift/md.: kr. 2.236

Dato: 16.4.2025



Beskrivelse:

Skøn feriebolig med kort afstand til Vesterhavet og mange fælles faciliteter

I det hyggelige Rødhus Klit Ferieby ganske tæt på Vesterhavet finder I dette dejlige feriehus, som har den hyggeligste gårdhave og terrassemiljø, så I ikke skal bekymre jer om pasning og vedligehold i perioder hvor I ikke benytter huset. Boligen består af 76 kvm, der fordeler sig over to værelser - med 4 sovepladser i alt. 1 pænt badeværelse med gulvvarme og et opholdsmiljø med køkken-alrum og stue i åben forbindelse. Hertil får I et hav af fællesfaciliteter til rådighed såsom tennisbaner, fitness, idrætshal og fælleshus med bla bordtennis- og bordfodboldbord, så I har de bedste betingelser for en skøn og aktiv ferie - selv i regnvejr...

Den fine gårdhave kræver et absolut minimum af vedligehold, så I får masser af tid til afslapning i solen. Gårdhaven vender nemlig optimalt mod syd/vest, og under det overdækkede areal kan I nyde udendørslivet i næsten alt slags vejr. Derudover er der en læmur, som sørger for både afskærmning for indkig og vind. Endvidere har dette hus som et af de eneste 2 flotte træer i gårdhaven, som tager det skarpeste af solens stråler, og giver lidt ekstra miljø og hygge, endvidere er der lavet flot aftenbelysning rundt kanten af havemuren.

Køkkenet er udført med gode opbevaringsløsninger og piftet flot op med nyere hvidevarer og greb i læderstoffer, og i stuen skaber det rustikke gulv og brændeovnen en særdeles hyggelig stemning.

De to soveværelser har rigtig indretningsvenlige størrelser, så I let kan arrangere med flere sovepladser og have flere overnattende gæster på besøg. Begge værelser har ligeledes indbyggede skabe. Badeværelset er udført med hvidpudsede vægge og rustikke fliser med gulvvarme på gulvet og afskærmet bruseniche. Endvidere er der installeret både vaskemaskine og tørretumbler.

I får en skøn beliggenhed her i Rødhus Klit, hvor de naturskønne stisystemer fører jer direkte til Vesterhavet. De storslåede omgivelser med klitlandskaber og vandet lige i nærheden skaber en helt speciel stemning, og på få minutter i bil finder I gode indkøbsmuligheder i både, Blokhushus eller Pandrup.

En super feriebolig i rigtig fin stand som bør opleves - kontakt LokalBolig Aalborg for yderligere oplysninger eller aftale omkring fremvisning på tlf.: 7060 2019

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: Claus Nyrup Højsholt-Nielsen

Adresse: Rødhus Klitvej 349, Klitbyen, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 54-X0000471
Ejerudgift/md.: kr. 2.236

Dato: 16.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Jammerbugt
Matr.nr.: 117 bi Hune By, Hune
BFE-nr.: 419353
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandværk
Vej: Privat/fælles
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Elvarme - luft/luft varmepumpe og brændeovn
Opført/ombygget år: 1979

Arealer*

Grundareal udgør: 28834 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 76 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 76 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.352.000,00
Grundværdi: 738.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.081.600,00
Grundlag for grundskyld: 590.400,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: Bosch
type: Tørretumbler mærke: Bosch
type: Emfang mærke: Electrolux
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Køle-/fryseskab mærke: Blomberg
type: Ovn mærke: Miele
type: Komfur - keramisk mærke: Siemens

Hvidevarerne er generelt ca 6 år gamle jf sælger

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst øvrig sikkerhed til ejerforeningen med kr. 25.000,- - vedtægter lyst pantstiftende.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Rødhus Strand

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 20.000,00 i form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Adresse: Rødhus Klitvej 349, Klitbyen, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 54-X0000471
Ejerudgift/md.: kr. 2.236

Dato: 16.4.2025



Adresse: Rødhus Klitvej 349, Klitbyen, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 54-X0000471
Ejerudgift/md.: kr. 2.236

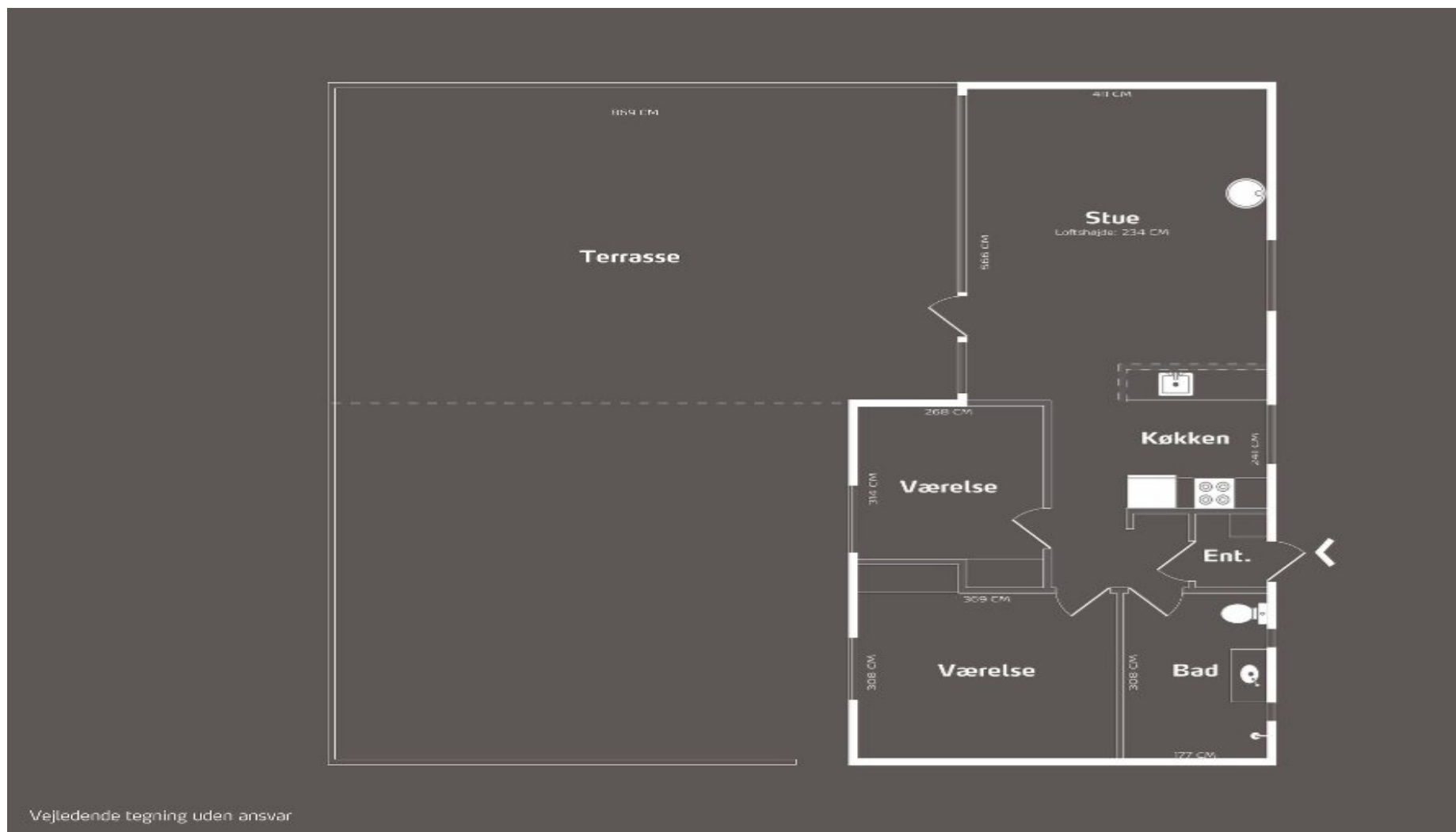
Dato: 16.4.2025



Adresse: Rødhus Klitvej 349, Klitbyen, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 54-X0000471
Ejerudgift/md.: kr. 2.236

Dato: 16.4.2025



Adresse: Rødhus Klitvej 349, Klitbyen, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 54-X0000471
Ejerudgift/md.: kr. 2.236

Dato: 16.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskad: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der er fælles forsikring gennem ejerforeningen, som betales via fællesudgifterne.

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme + luft/luft varmepumpe med wifi betjening

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (skal ikke udskiftes ved ejerskifte)

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

Varmeforbruget er anslået idet forbrugsmønstre og anvendelsesgrad af sommerhuse er meget individuelt betonet fra ejer til ejer.

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om boligskat

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. 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, tidligere og senere år, 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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Rødhus Klitvej 349, Klitbyen, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 54-X0000471
Ejerudgift/md.: kr. 2.236

Dato: 16.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 5.516,16	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024 - foreløbig beregning	kr. 7.793,28	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundejerforening	kr. 13.096,68	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Skorstensfejer	kr. 404,93	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 25,98	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.837,03	

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.670 md./ 92.034 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.078 md./ 72.933 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: 16.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Rødhus Klitvej 349, Klitbyen, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 54-X0000471
Ejerudgift/md.: kr. 2.236

Dato: 16.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen

Såfremt sælger har lån i ejendommen, vil disse blive indfriet i forbindelse med ejerskifte. Dette med mindre der er indgået særlig aftale omkring evt gældsovertagelse. Dette skal i givet fald koordineres mellem købers- og sælgers pengeinstitut.