

Salgsopstilling

Adresse: Rødhus Klitvej 146, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: EK-0017-9767
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Oplev dette unikke fritidshus på Rødhus Klitvej 146, hvor du får muligheden for at nyde et stykke af Danmarks smukkeste natur lige ved din dør.

Huset, der er tegnet af den anerkendte arkitekt Claus Bremer, er unikt placeret med udsigt til Tranum Klitplantage og i gåafstand til den børne- og familievenlige strand. Boligen tilbyder en enestående kombination af privatliv og naturskønne omgivelser.

Opført i 1961 og gennemgribende renoveret i 2014, har dette fritidshus bevaret sin originale charme samtidig med at det er blevet opdateret til moderne standarder. Indenfor byder huset på en indbydende atmosfære med fantastisk lysindfald fra de velplacerede ovenlysvinduer. De to hyggelige værelser tilbyder i alt seks sovepladser, hvilket gør boligen ideel til familieferier eller hyggelige weekender med venner.

Med to badeværelser, heraf det ene med vaskesøjle, er der god plads og komfort for alle. Stuen er hjertet i huset, hvor brændeovnen skaber en varm og hyggelig stemning på kølige dage. Ligeledes sikrer en varmepumpe at der altid er mulighed for at sikre varme i huset. Den smagfulde renovering afspejles i hvert rum, hvor kvalitet og æstetik går hånd i hånd.

Udenfor kan du nyde den skønne sydvendte solgård og den store terrasse, der indbyder til afslapning og sociale stunder under åben himmel. Her er plads til både solbadning og grillmiddage i ugenerede omgivelser.

Med ejerlejlighedsstatus og lav ejendomsskat er dette fritidshus en attraktiv investering for dem, der søger et fristed i naturen uden at gå på kompromis med hverdagens bekvemmeligheder.

Lad dig forføre af dette arkitekttegnede fritidshus, hvor fred, ro og naturskønhed er i højsædet. Her kan du skabe uforglemmelige minder i et hjem, der er lige så unikt som omgivelserne.

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.

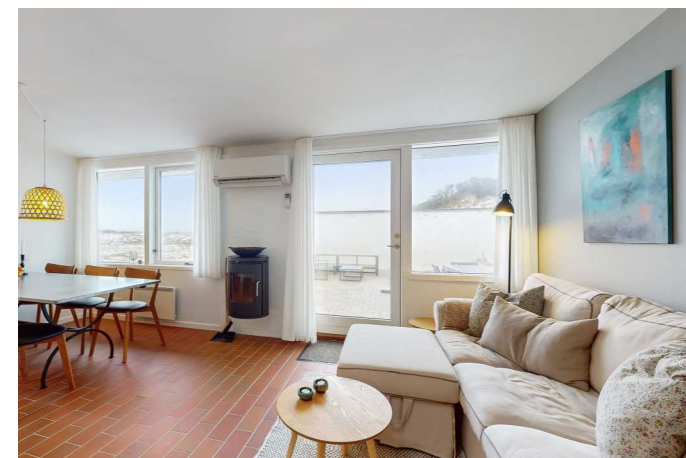
Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Rødhus Klitvej 146, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.695.000Sagsnr.: EK-0017-9767
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

Dato: 14.06.2024



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Rødhus Klitvej 146, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: EK-0017-9767
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

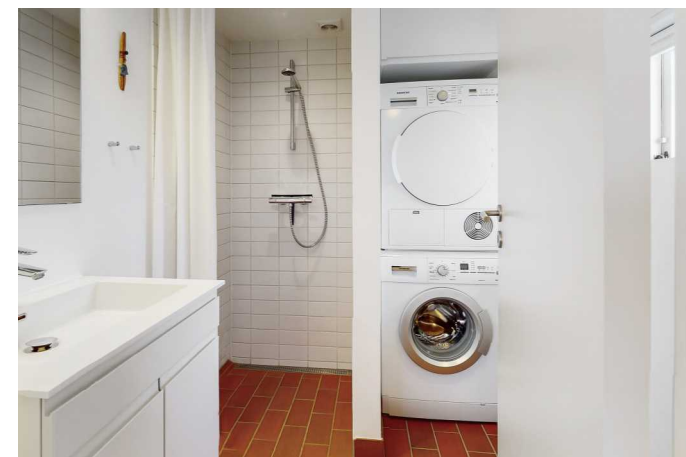
Dato: 14.06.2024



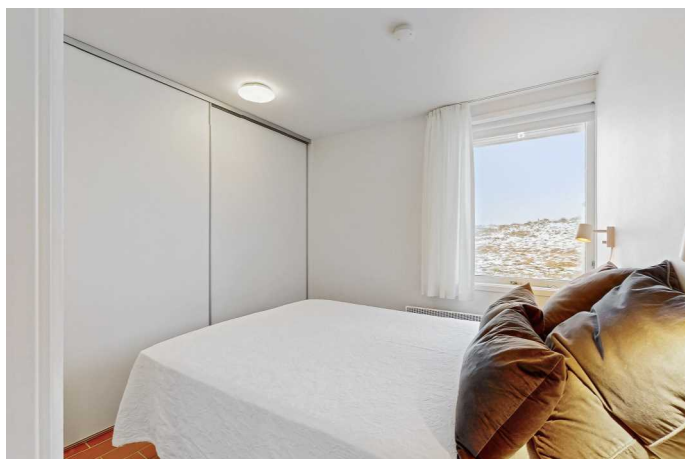
Spisestue



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse

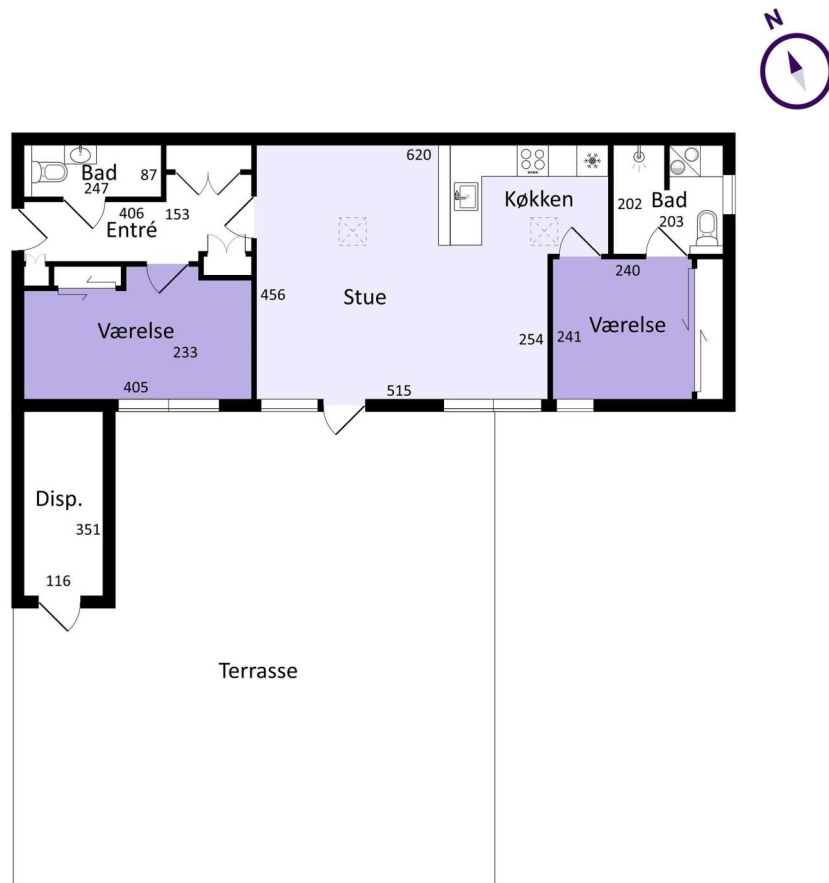


Soveværelse



Adresse: Rødhus Klitvej 146, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.695.000Sagsnr.: EK-0017-9767
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Rødhus Klitvej 146, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: EK-0017-9767
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, iøvrigt
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	117 bk Hune By, Hune
BFE-nr.:	419766
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Udlagt privat/fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1961/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.363.000 kr.
Grundværdi:	820.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.090.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	656.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	0 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	73 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	73 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn:
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Lokalplaner:
Et område ved Rødhus Klit

Kommuneplaner:
Kommuneplan21
Rødhus Klit

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.05.2013 lbnr. 1004548814 Filnavn: 8b7e943b-6142-4835-a61e-8748aa022b4a
Nr. 2 lyst d. 17.05.2013 lbnr. 1004548867 Filnavn: 6b588d2d-c21a-4a50-8d77-caaef120aa9c
Nr. 3 lyst d. 17.05.2013 lbnr. 1004548951 Tillæg tinglyst under 05.10.2018-1010181521 Filnavn: a2342fe0-7319-4b62-8a58-6a1dcb75a0f2
Nr. 4 lyst d. 12.11.2013 lbnr. 1004954950 Filnavn: 93f8c847-6cde-44a4-a816-2a89e503e1fa
Nr. 7 lyst d. 05.10.2018 lbnr. 1010181521 Tillæg til vedtægt tinglyst under 17.05.2013-1004548951 Filnavn: 491a2bef-227c-4957-bb82-fa76ad03dbc2

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rødhus Klitvej 146, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.695.000Sagsnr.: EK-0017-9767
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos 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 Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Da der er tale om et fritidshus foreligger der ikke energimærke.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Rødhus Klitvej 146, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: EK-0017-9767
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

Dato: 14.06.2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.561	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	8.659	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Grundejerforening	kr.	12.952	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	6.500
Skorstensfejning	kr.	405			
Rottebekæmpelse	kr.	25	I alt	kr.	1.713.550
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		27.602			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.934 md./ 119.212 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.848 md./ 94.177 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: 14.06.2024

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: 1/8 - 1/2

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>

Adresse: Rødhus Klitvej 146, Rødhus, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: EK-0017-9767
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

Dato: 14.06.2024

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:
--	---------------------------------

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

Tilbehør:
Opvaskemaskine: Siemens
Keramisk kogeplade: Siemens
Ovn: Siemens
Køle/fryseskab: Siemens
Vaskemaskine: Siemens
Tørretumbler: Siemens
Varmepump: Panasonic

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle ind tegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:
Der findes en brændeovnen 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 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.
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, fremadrettet 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 indværende 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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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 i 2024.