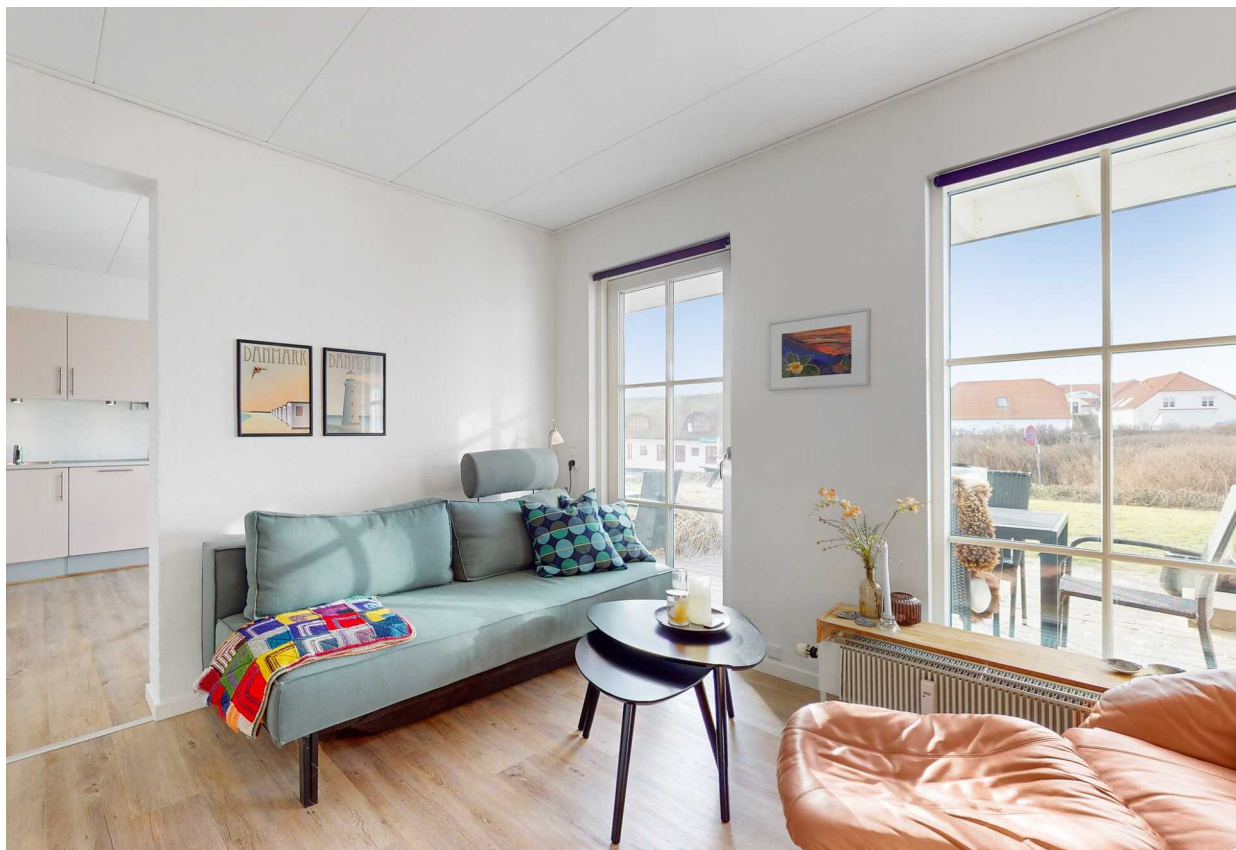


## Salgsopstilling

Adresse: Strandvejen 14 2., 9492 Blokhus  
Kontantpris: 2.398.000Sagsnr.: EK-0018-3324  
Ejerudgift/md.: 1.971

Dato: 19.04.2024



### Beskrivelse:

Oplev muligheden for at skabe dit eget ferieparadis på Strandvejen 14, 2, 9492 Blokhus. Denne dejlige lejlighed på 86 kvadratmeter tilbyder en unik kombination af feriedyl og hjemlig komfort, uden krav om bopælspligt, hvilket gør den til det perfekte alternativ til et sommerhus.

Lejligheden byder på tre rummelige værelser, der indbyder til afslapning og samvær. Her kan du trække dig tilbage efter en dag fyldt med oplevelser i det pulserende byliv eller den storslåede natur, som omgiver Blokhus. Den private parkeringsplads sikrer, at din bil står sikkert, mens du nyder områdets mange tilbud.

Fra forhaven kan du iagttage det lokale liv, hvor isbutikken og byens pizzeria er inden for synsvidde og bidrager til en afslappet feriestemning. Den åbne stue og køkken er familiens samlingspunkt, hvor måltider og hyggestunder kan deles med udsigt til det livlige bymiljø.

Denne lejlighed er ikke blot en bolig, men en mulighed for et liv, hvor hver dag kan føles som en ferie. Her kan du slippe hverdagens stress og jag og i stedet fylde dagene med de små glæder, som gør livet rigere. Husdyr er velkomne, så hele familien, inklusive de firbenede medlemmer, kan nyde godt af denne skønne beliggenhed.

Grib chancen for at eje et stykke af Blokhus' charme. Strandvejen 14, 2, er klar til at danne rammen om dine fremtidige ferieminder og tilbyder en livsstil, hvor frihed og velvære går hånd i hånd. Velkommen til dit nye fristed, hvor drømme om det perfekte feriehjem kan blive til virkelighed.

### 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: Strandvejen 14 2., 9492 Blokhus  
Kontantpris: 2.398.000Sagsnr.: EK-0018-3324  
Ejerudgift/md.: 1.971

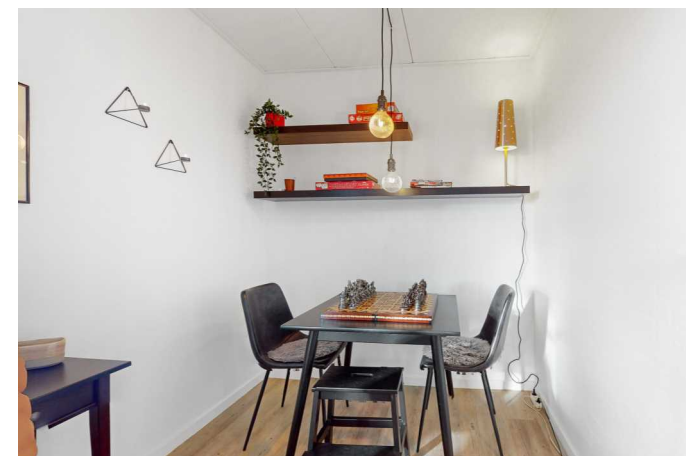
Dato: 19.04.2024



Stue



Stue



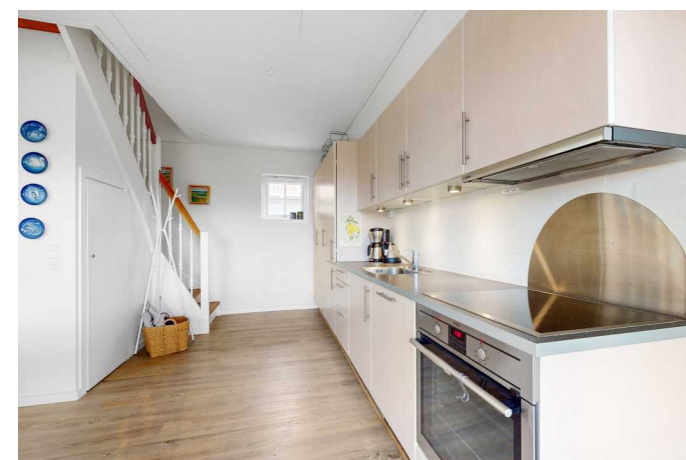
Spisestue



Spisestue



Badeværelse



Køkken

Adresse: Strandvejen 14 2., 9492 Blokhus  
Kontantpris: 2.398.000Sagsnr.: EK-0018-3324  
Ejerudgift/md.: 1.971

Dato: 19.04.2024



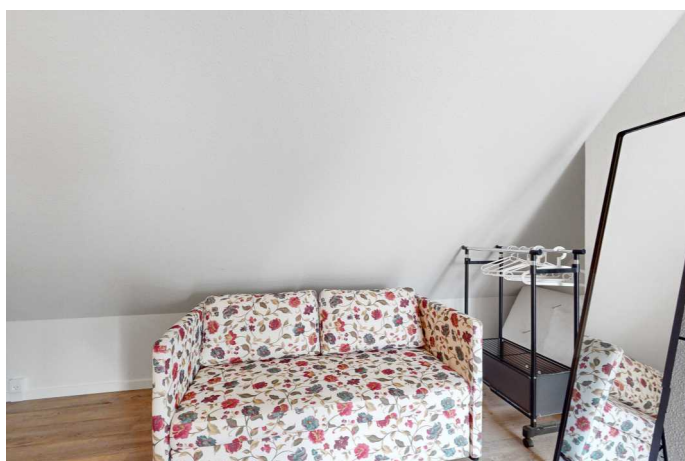
Køkken



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Udendørs



Udendørs

Adresse: Strandvejen 14 2., 9492 Blokhus  
Kontantpris: 2.398.000

Sagsnr.: EK-0018-3324  
Ejerudgift/md.: 1.971

Dato: 19.04.2024



Udendørs



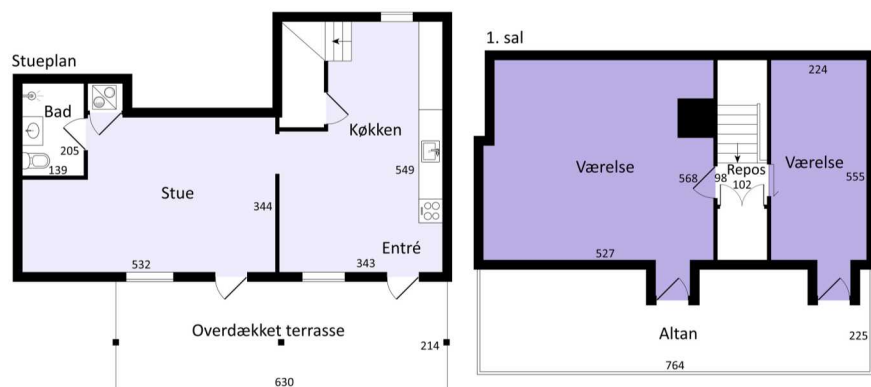
Udendørs



Udendørs

Adresse: Strandvejen 14 2., 9492 Blokhus  
Kontantpris: 2.398.000Sagsnr.: EK-0018-3324  
Ejerudgift/md.: 1.971

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Strandvejen 14 2., 9492 Blokhus  
Kontantpris: 2.398.000

Sagsnr.: EK-0018-3324  
Ejerudgift/md.: 1.971

Dato: 19.04.2024

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomsstype:      | Ejerlejlighed                    |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse          |
| Ifølge:             | BBR meddelelse                   |
| Kommune:            | Jammerbugt                       |
| Matr.nr.:           | 67 sz Hune By, Hune              |
| BFE-nr.:            | 410211                           |
| Ejerl.nr.:          | 2                                |
| Zonestatus:         | Byzone                           |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg       |
| Vej:                | Offentlig                        |
| Kloak:              | Afløb til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Centralvarme med én fyringsenhed |
| Opført/ombygget år: | 1927/2014                        |

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022          |
| Ejendomsværdi:               | 2.372.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.205.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.897.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 964.000 kr.   |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Arealer\*

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Tinglyst areal:            | 89 m <sup>2</sup> |
| Heraf tinglyst boligareal: | 86 m <sup>2</sup> |
| Heraf andre arealer:       | 3 m <sup>2</sup>  |
| BBR-boligareal:            | 86 m <sup>2</sup> |

### Ejerforeningsforhold

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Fællesudg. fordeles     |                |
| Tinglyst fordelingstal: | 94/1000        |
| Adm. fordelingstal:     |                |
| Sikkerhed til e/f:      | 52.000 kr.     |
| I form af:              | Anden hæftelse |
| Forhøjelse af           | Ingen          |

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Lokalplaner:

Centerområde, Strandvejen, Hune

### Kommuneplaner:

Kommuneplan21  
Blokhus Bymidte

### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.05.1952 lbnr. 904160-82 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 82\_I\_305  
Nr. 2 lyst d. 01.02.1988 lbnr. 1135-82 Tillægstekst Lokalplan nr. nr 143 Filnavn: 82\_N\_270  
Nr. 3 lyst d. 25.04.1991 lbnr. 3677-82 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om færdselsret mv, ejendommens anvendelse mv akt 82\_A\_250  
Nr. 4 lyst d. 07.12.2004 lbnr. 23784-82 Tillægstekst Dok om parkeringsforhold m.v. Filnavn: 82\_Z\_595  
Nr. 5 lyst d. 20.11.2013 lbnr. 1004976200 Filnavn: ceac5b45-7c3f-4202-91b6-3c1e511ec466

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

## Brugsret og fællesfaciliteter

Parkeringsplads - Privat fælles

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Strandvejen 14 2., 9492 Blokhus  
Kontantpris: 2.398.000Sagsnr.: EK-0018-3324  
Ejerudgift/md.: 1.971

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Der henvises til side 5

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:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto forbrug varme: 1.200 kr.

Aconto forbrug vand: 250 kr.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Strandvejen 14 2., 9492 Blokhus  
Kontantpris: 2.398.000Sagsnr.: EK-0018-3324  
Ejerudgift/md.: 1.971

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld  
Ejendomsværdiskat  
Ejerforening  
Rottebekæmpelse, 2024

| Pr. år | Kontantbehov ved køb                              |           |
|--------|---------------------------------------------------|-----------|
| 12.725 | Kontantpris/udbetaling                            | 2.398.000 |
| 9.678  | Tinglysningsafgift af skødet                      | 16.250    |
| 1.214  | Notering af ejerskifte til administrator, anslået | 1.500     |
| 29     | Sagsbehandling debitor/kreditorkifte              | 2.500     |
|        | Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte       | 1.825     |
|        | I alt                                             | 2.420.075 |

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

23.646

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.705 md./ 164.457 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.872 md./ 130.463 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024

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: Strandvejen 14 2., 9492 Blokhus  
Kontantpris: 2.398.000

Sagsnr.: EK-0018-3324  
Ejerudgift/md.: 1.971

Dato: 19.04.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

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

**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 salgsoptstilling, 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](http://www.vurderingsportalen.dk)

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**  
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blev områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. 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 i 2024.

**Forsikringsforhold:**  
Afvigelser i det oplyste bebyggede areal:  
Såfremt der konstateres fejl i det oplyste bebyggede areal for den enkelte bygning, accepteres en afvigelse på op til 15 % i forhold til det i policen anførte. Arealet og prisen reguleres fra tidspunktet for fejlens konstatering. Der foretages ingen bagud regulering af prisen. Er afvigelsen af det bebyggede areal for den enkelte bygningen større end 15 % i forhold til det i policen anførte, reguleres arealet og prisen fra tidspunktet for fejlens konstatering, ligesom der sker en bagud regulering af prisen. Bagud reguleringen kan dog maksimalt ske for en periode på 2 år. En afvigelse i det bebyggede areal, jf. ovenstående, får uanset regulering af prisen, ingen indflydelse på beregning af erstatning. Bestemmelserne omfatter ikke ny- og tilbygninger, når der ikke er givet meddelelse herom til Alm. Brand