



REAL

Hvide Klit 4, Faarup Klit, 9493 Saltum

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	138
Kontantpris	4.149.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.806	Grund m2	4.850
Byggear	1992		

Sagsnr. **485-1779**

RealMæglerne Blokhushus A/S

Ejendomsmægler / Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhushus / Tlf. 72119114 / www.realmaeglerne.dk/blokhushus

Salgsopstilling

RealMæglerne Blokhus A/S
Ejendomsmægler / CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. 72119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

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: Hvide Klit 4, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 4.149.000

Sagsnr.: 485-1779
Ejerudgift/md.: kr. 3.806

Dato: 18.06.2025



Beskrivelse:

Har du altid drømt om et sommerhus i første klitrække? Så træd ind i dette luksuriøse sommerhus med både pool og spa. Med en enestående beliggenhed strækker grunden sig helt ned til og med stranden, og giver en betagende udsigt til både klitter og det smukke Vesterhav. Det er her ikke noget med meter ned til stranden. Her ejer du stranden.

Udendørs kan du nyde godt af de gode terasser, der inviterer til afslapning og samvær under åben himmel. Tilmed er huset nymalet udenpå.

Indenfor byder sommerhuset på et imponerende opholdsrum, der giver plads til hyggelige stunder og samvær med familie og venner. Der er desuden gulvvarme i alle klikegulv, inklusiv i pool-området. Med hele 12 sovepladser er der rigeligt plads til overnatning, hvilket også gør sommerhuset ideelt til større grupper eller familier. Soveværelserne har charme, og der er endda specialbygget en seng i naturmaterialer med strand-look, som både børn og voksne vil elske.

Den rummelige pool med nyrenoverede eksklusive pool-indtræk giver mulighed for forfriskende dukkerter, mens det er unikt at huset indeholder en 4-personers spa, hvilket også gør huset ekstra attraktivt for udlejning. Dertil findes en sauna, som tilbyder ultimativ afslapning og velvære.

De to rummelige badeværelser tilbyder komfort og bekvemmelighed, og gør det til en sand fornøjelse at være i sommerhuset. Begge badeværelser er renoveret i 2023 og 2024.

Sælger har en lejeindtægt på +370.000 kr om året samt har haft booket det til sig selv i 13 uger. Huset er et af de mest populære udlejningshuse i området, det har normalt har fuld belægning på udlejning fra april til og med september. Den nuværende lejeaftale er opsagt for 2025, men kan videreformidles og genetableres, hvis køber ønsker dette.

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: Hvide Klit 4, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 4.149.000

Sagsnr.: 485-1779
Ejerudgift/md.: kr. 3.806

Dato: 18.06.2025

Har du altid drømt om et sommerhus i første klitrække? Så trød ind i dette luksuriøse sommerhus med både pool og spa. Med en enestående beliggenhed strækker grunden sig helt ned til og med stranden, og giver en betagende udsigt til både klitter og det smukke Vesterhav. Det er her ikke noget med meter ned til stranden. Her ejer du stranden.

Udendørs kan du nyde godt af de gode terasser, der inviterer til afslapning og samvær under åben himmel. Tilmed er huset nymalet udenpå.

Indenfor byder sommerhuset på et imponerende opholdsrum, der giver plads til hyggelige stunder og samvær med familie og venner. Der er desuden gulvvarme i alle klikegulv, inklusiv i pool-området. Med hele 12 sovepladser er der rigeligt plads til overnatning, hvilket også gør sommerhuset ideelt til større grupper eller familier. Soveværelserne har charme, og der er endda specialbygget en seng i naturmaterialer med strand-look, som både børn og voksne vil elske.

Den rummelige pool med nyrenoverede eksklusive pool-indtræk giver mulighed for forfriskende dukkerter, mens det er unikt at huset indeholder en 4-personers spa, hvilket også gør huset ekstra attraktivt for udlejning. Dertil findes en sauna, som tilbyder ultimativ afslapning og velvære.

De to rummelige badeværelser tilbyder komfort og bekvemmelighed, og gør det til en sand fornøjelse at være i sommerhuset. Begge badeværelser er renoveret i 2023 og 2024.

Sælger har en lejeindtægt på +250.000 kr om året samt har haft booket det til sig selv i de resterende uger. Huset er et af de mest populære udlejningshuse i området, det har normalt har fuld belægning på udlejning fra april til og med september. Den nuværende lejeaftale er opsagt for 2025, men kan videreformidles og genetableres, hvis køber ønsker dette.

Adresse: Hvide Klit 4, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 4.149.000

Sagsnr.: 485-1779
Ejerudgift/md.: kr. 3.806

Dato: 18.06.2025



Adresse: Hvide Klit 4, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 4.149.000

Sagsnr.: 485-1779
Ejerudgift/md.: kr. 3.806

Dato: 18.06.2025



Adresse: Hvide Klit 4, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 4.149.000

Sagsnr.: 485-1779
Ejerudgift/md.: kr. 3.806

Dato: 18.06.2025



Adresse: Hvide Klit 4, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 4.149.000

Sagsnr.: 485-1779
Ejerudgift/md.: kr. 3.806

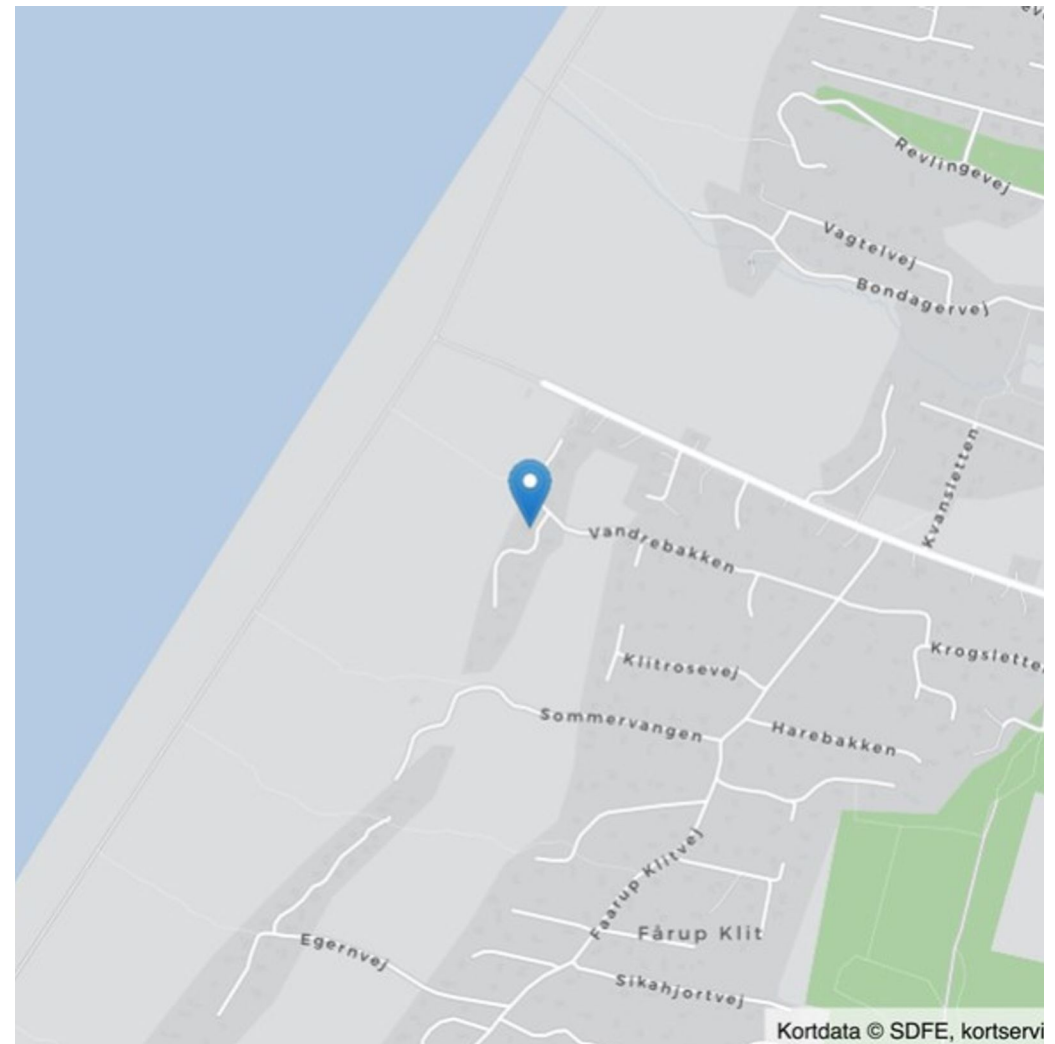
Dato: 18.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



REAL



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Hvide Klit 4, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 4.149.000

Sagsnr.: 485-1779
Ejerudgift/md.: kr. 3.806

Dato: 18.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	7 aa Fårup By, Saltum
BFE-nr.:	3236425
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1992

Arealer

Grundareal udgør:	4.850 m ²
- heraf vej	360 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	141 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.747.000 kr.
Grundværdi:	1.133.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.997.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Vides ikke

Nr. 1 lyst d. 24.02.1953 lbnr. 909408-82 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 82_K_236

Nr. 2 lyst d. 22.02.1969 lbnr. 1506-82 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 82_L_430

Nr. 3 lyst d. 24.07.1971 lbnr. 5887-82 Tillægstekst Dok om fredning Filnavn: 82_E_15

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk kogeplade, Mrk. Siemens. Indb. ovn, Mrk Gorenje. Emhætte, Mrk: Gorenje. Amerikansk køleskab, Mrk LG. Micro ovn,
Mrk: Gram. Opvaskemaskine, Mrk: Whirpool. Vaskemaskine, Mrk Blomberg. Tørretumbler, Mrk: Zanussi.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige
genstande og spisebord.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hvide Klit 4, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 4.149.000

Sagsnr.: 485-1779
Ejerudgift/md.: kr. 3.806

Dato: 18.06.2025

Forsikringsforhold:

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

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.

Foreløbig vurdering for 2022

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

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: Hvide Klit 4, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 4.149.000

Sagsnr.: 485-1779
Ejerudgift/md.: kr. 3.806

Dato: 18.06.2025

endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 3.747.000 , -

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 1.133.000 , -

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat, herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.



Adresse: Hvide Klit 4, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 4.149.000

Sagsnr.: 485-1779
Ejerudgift/md.: kr. 3.806

Dato: 18.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.288	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.149.000
Grundskyld	kr.	18.718	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.922
Husforsikring	kr.	6.739	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	26.750
Renovation	kr.	3.586	I alt	kr.	4.184.672
Grundejerforening	kr.	600			
Vej Bidrag	kr.	692	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	48	udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

45.671

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.147 md./ 277.769 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.357 md./ 220.289 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: 17.06.2025
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: 1/8 - 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: Hvide Klit 4, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 4.149.000

Sagsnr.: 485-1779
Ejerudgift/md.: kr. 3.806

Dato: 18.06.2025

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

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

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