



REAL

Vandrebakken 11A, Faarup Klit, 9493 Saltum

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	86
Kontantpris	2.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.449	Grund m2	3.591
Byggear	1967		

Sagsnr. **485-1320**

RealMæglerne Blokhushus A/S

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

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: Vandrebakken 11A, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 485-1320
Ejerudgift/md.: kr. 2.449

Dato: 11.06.2025



Beskrivelse:

Træd ind i dette charmerende sommerhus, perfekt beliggende i det populære område Faarup Klit, hvor ro, skønhed og nærhed til naturen går hånd i hånd. Med en vidunderlig udsigt til klitter og marehalm får du her det bedste af kystens atmosfære og charme. Bevæger I jer 450 meter, står I midt på den brede sandstrand ved Vesterhavet.

De dejlige terrasser, der omgiver huset, inviterer til afslappende øjeblikke i solskinnet eller hyggelige middage under åben himmel. Med en praktisk carport er der altid plads til at parkere bilen trygt og tørt, i forlængelse af carporten er der tilmed garage.

Det lyse og lækre køkken er et sandt hjerte i hjemmet, udstyret med alt hvad du behøver, herunder ovn i arbejdshøjde og opvaskemaskine. De store vinduespartier bringer naturen helt ind i køkken-alrummet, og skaber en forbindelse til de skønne omgivelser.

Rummeligheden fortsætter med fire gode værelser, hver med plads til dobbeltsenge, hvilket gør dette sommerhus ideelt til familieophold eller ferier med venner. Med to badeværelser, herunder et med vaskemaskine, er der både komfort og bekvemmelighed. På det store badeværelse finder I også en rummelig sauna. Huset er løbende moderniseret siden sælger overtog det i 2012, de har blandt andet lavet nyt køkken, ny isolering, carport, nye badeværelser samt træterrasse. På det lille badeværelse finder I der tilmed gulvvarme.

Tæt på Vesterhavet, Fårup Sommerland og kun en kort køretur fra Blokhus, får du her

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.

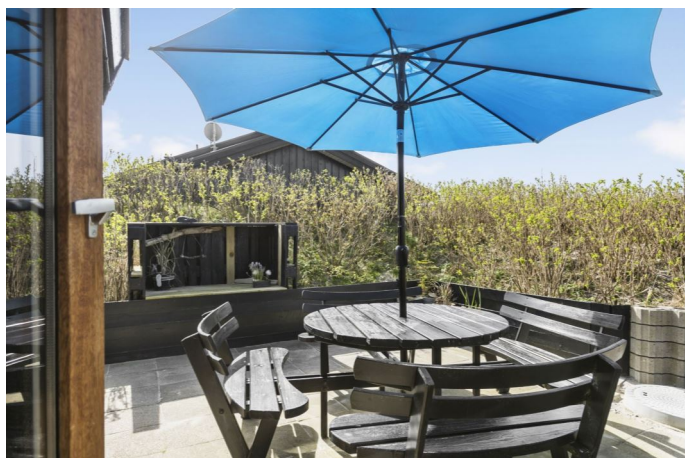
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Gert Wiborg

Adresse: Vandrebakken 11A, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 485-1320
Ejerudgift/md.: kr. 2.449

Dato: 11.06.2025



Adresse: Vandrebakken 11A, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 485-1320
Ejerudgift/md.: kr. 2.449

Dato: 11.06.2025



Adresse: Vandrebakken 11A, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.895.000

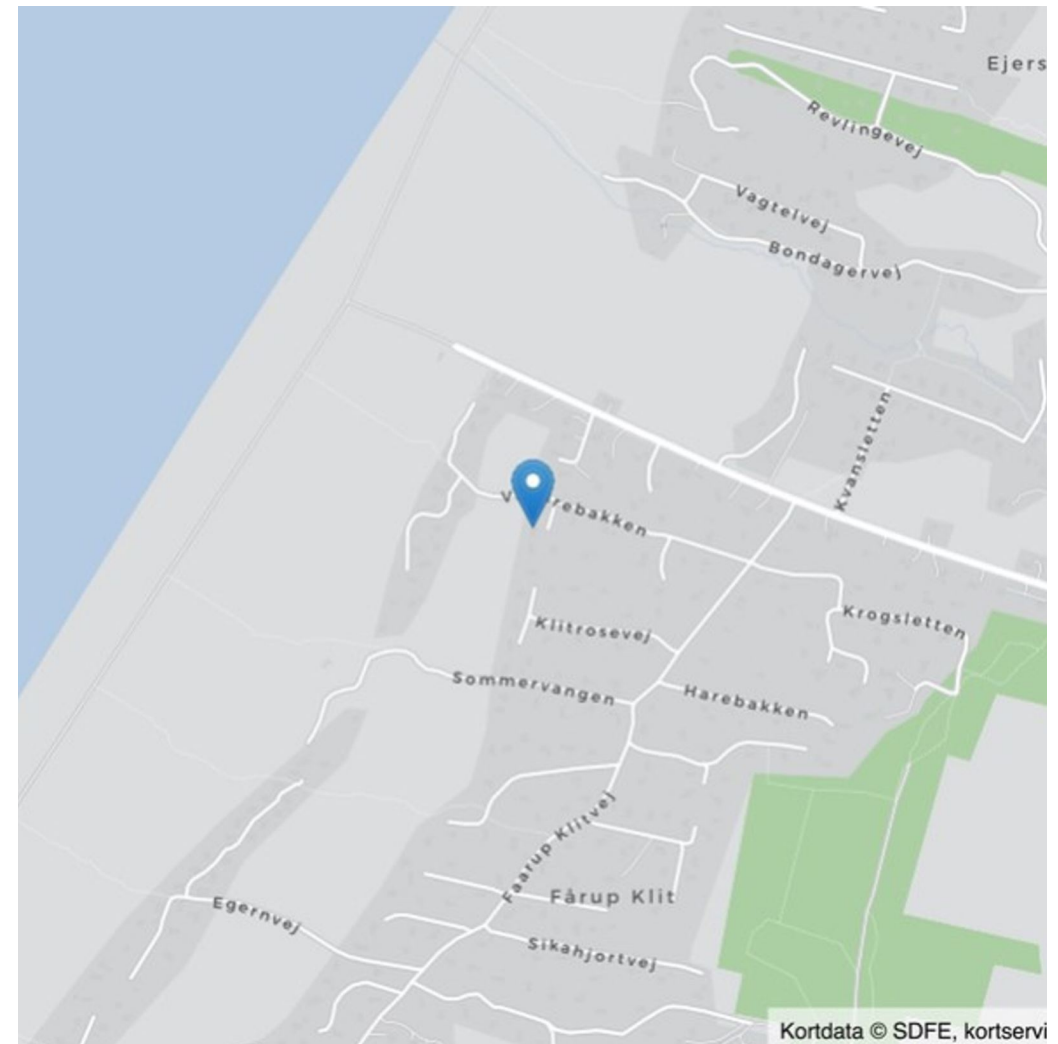
Sagsnr.: 485-1320
Ejerudgift/md.: kr. 2.449

Dato: 11.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Vandrebakken 11A, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 485-1320
Ejerudgift/md.: kr. 2.449

Dato: 11.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Jammerbugt
Matr.nr.: 7 bd Fårup By, Saltum
BFE-nr.: 3236454
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 2.488.000 kr.
Grundværdi: 1.152.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.990.400 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer

Grundareal udgør: 3.591 m²
- heraf vej 170 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 86 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 86 m²
Andre bygninger: 55 m²
- heraf Garage 18 m²
- heraf Carport 37 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Saltum Strand
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Nr. 1 lyst d. 24.02.1953 lbnr. 909433-82 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 82_K_236

Nr. 2 lyst d. 28.02.1969 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

Nr. 1 lyst d. 24.02.1953 lbnr. 909433-82 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 82_K_236

Nr. 2 lyst d. 28.02.1969 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):
Der henvises til side 5

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige genstande

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vandrebakken 11A, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 485-1320
Ejerudgift/md.: kr. 2.449

Dato: 11.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysninger til køber:

Iflg. lov pr. 1.1.2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenet. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

Boligbeskatning:

Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 er trådt en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2019 vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i denne seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.



Adresse: Vandrebakken 11A, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 485-1320
Ejerudgift/md.: kr. 2.449

Dato: 11.06.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.151	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	12.165	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	2.802	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	2.840		kr.	2.921.003
Grundejerforening	kr.	150	I alt		
Skorstensfejning	kr.	614	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Vejbidrag	kr.	582	udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	88			
Ejerudgift i alt 1 år		29.391			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.170 md./ 194.046 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.823 md./ 153.878 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: 11.06.2025
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: Vandrebakken 11A, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 485-1320
Ejerudgift/md.: kr. 2.449

Dato: 11.06.2025

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

Tilbehør:

Følgende hårdehvidevarer medfølger i handel:

Ovn: AEG
Opvaskemaskine: Whirlpool
Vaskemaskine: Samsung
Køleskab: Electrolux
Emhætte: Thermex
Kogeplade: AEG

Brændeovn: Aduro

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