



REAL

Tippen 21, Ejersted, 9493 Saltum

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	80
Kontantpris	2.398.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.049	Grund m2	5.000
Byggear	1989		

Sagsnr. **485-1798**

RealMæglerne Blokhushus A/S

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

Salgsopstilling

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

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: Tippen 21, Ejersted, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 485-1798
Ejerudgift/md.: kr. 2.049

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Dette dejlige sommerhus ligger i et roligt område og byder på alt, hvad du behøver for at nyde en afslappende ferie tæt på naturen. Huset har flere gode terrasser, hvor du kan nyde solen og den friske luft, mens haven giver masser af plads til leg og aktiviteter for både børn og voksne. Sælger har plantet nye grantræer for ca. 4 år siden, samt lavet en høj således du er afskærmet fra naboen. Du er tæt på Fårup Sommerland, gode indkøbs muligheder, Jambo Feriepark som blandt andet byder på minigolf, Vesterhavet og meget mere.

Indenfor mødes du af store vinduespartier, der skaber en lys og indbydende atmosfære i det rummelige køkken-alrum, som er i åben forbindelse med den store stue. Her er der plads til både afslapning og hyggelige middage med familie og venner. Huset byder også på viktualierum med ekstra opbevaring og køleskab. Sommerhuset har tre gode værelser, alle med indbygget skabsplads, og et lyst køkken, der er funktionelt og veludstyret.

Det rummelige badeværelse er velholdt og byder på masser af komfort. Udestuen fra 2014 er perfekt til de tidlige forårsdage og sene efterårsaftener, hvor du stadig ønsker at nyde udsigten til haven.

Der er desuden en dobbelt carport og et praktisk redskabsskur, som giver ekstra opbevaringsplads til havemøbler, cykler og andet udstyr. Vær dog opmærksom på, at det eksisterende anneks ikke er godkendt til beboelse.

Dette sommerhus emmer af ægte sommerhusstemning og er det perfekte valg for dig, der søger et fredeligt fristed med plads til hele familien. Tilmed har huset aldrig været lejet ud.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Gert Wiborg

Adresse: Tippen 21, Ejersted, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 485-1798
Ejerudgift/md.: kr. 2.049

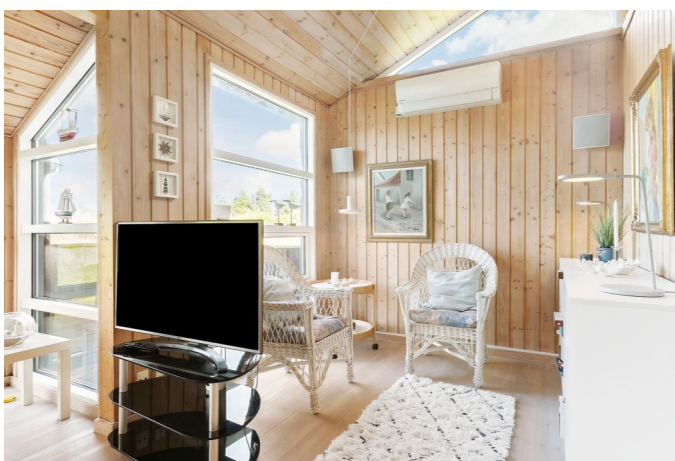
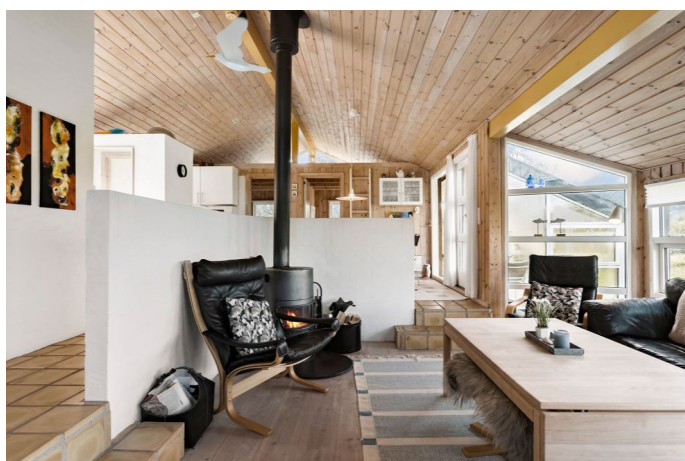
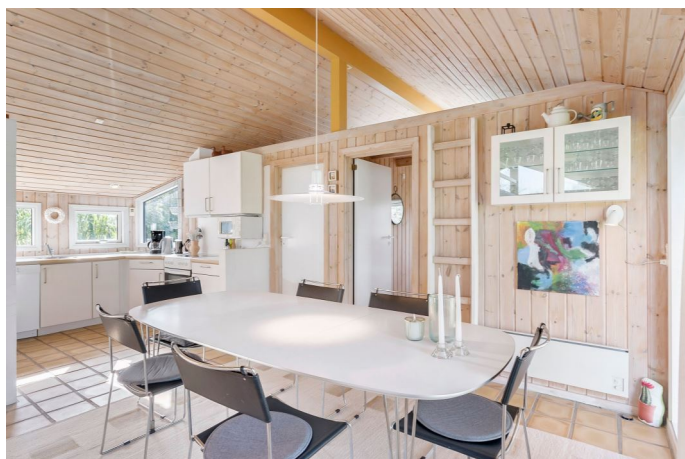
Dato: 28.01.2026



Adresse: Tippen 21, Ejersted, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 485-1798
Ejerudgift/md.: kr. 2.049

Dato: 28.01.2026



Adresse: Tippen 21, Ejersted, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 485-1798
Ejerudgift/md.: kr. 2.049

Dato: 28.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Vejledende tegning uden ansvar.

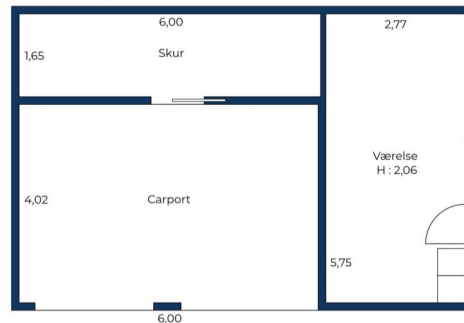
REAL

Adresse: Tippen 21, Ejersted, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 485-1798
Ejerudgift/md.: kr. 2.049

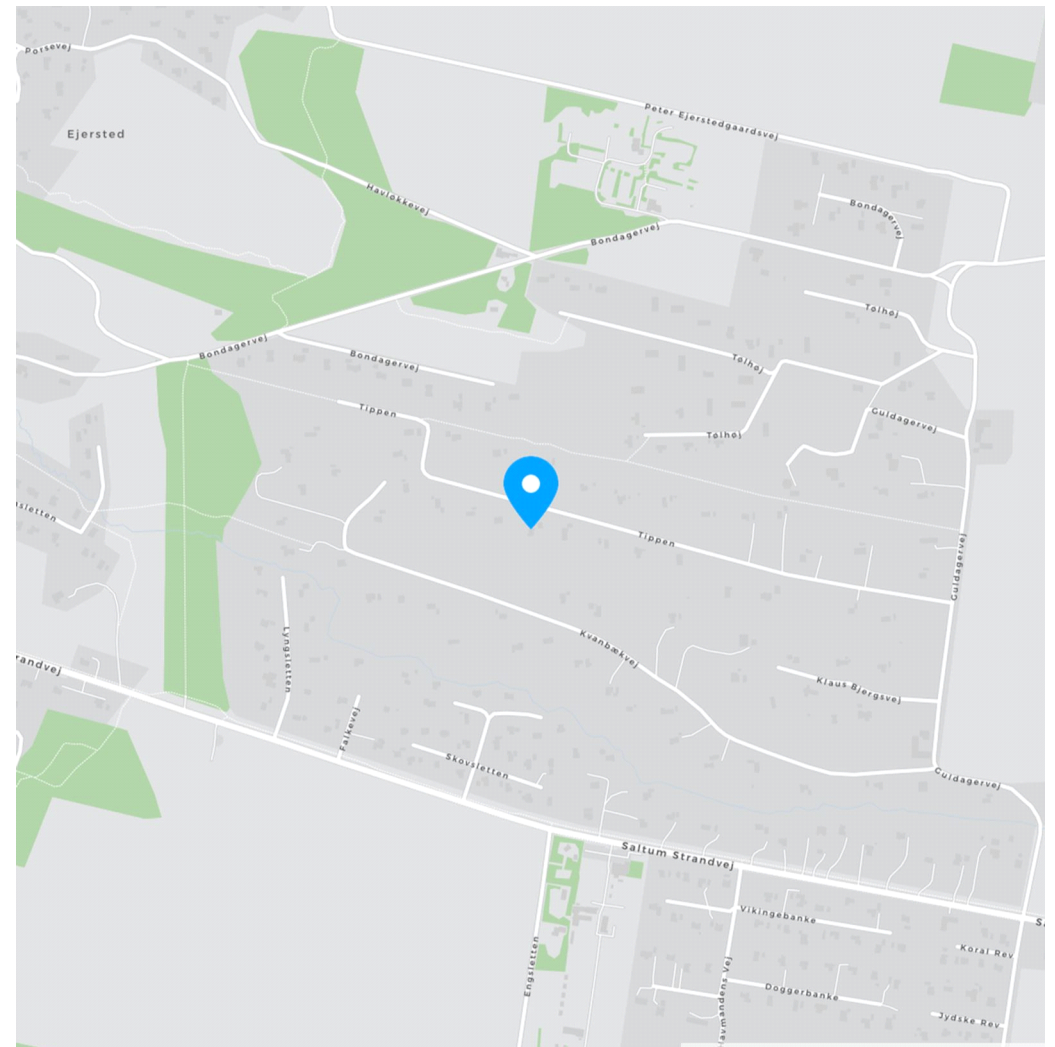
Dato: 28.01.2026

Anneks/Carport



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Tippen 21, Ejersted, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 485-1798
Ejerudgift/md.: kr. 2.049

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	15 at Ejersted By, Saltum
BFE-nr.:	3235877
Zonestatus:	
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1989

Arealer

Grundareal udgør:	5.000 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	92 m ²
- heraf Udestue	12 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	80 m ²
Andre bygninger:	57 m ²
- heraf Carport	57 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	1.807.000 kr.
Grundværdi:	744.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.445.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 24.02.1953 lbnr. 909120-82 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 82_K_236
Nr. 2 lyst d. 25.04.1968 lbnr. 2240-82 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Vedr 15A, 15BN Filnavn: 82_K_530
Nr. 3 lyst d. 19.02.1974 lbnr. 1918-82 Tillægstekst Byplanvedtægt. Vedr 15A, 15BN Filnavn: 82_L_450
Nr. 4 lyst d. 10.04.1995 lbnr. 4989-82 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, rids pm s-131

Tilbehør:

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

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tippen 21, Ejersted, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 485-1798
Ejerudgift/md.: kr. 2.049

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
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.

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Tippen 21, Ejersted, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 485-1798
Ejerudgift/md.: kr. 2.049

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.373	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.398.000
Grundskyld	kr. 7.857	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr. 3.149	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr. 3.234	I alt	kr.	2.421.003
Grundejerforening	kr. 100	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning	kr. 639			
Andre offentlige udgifter	kr. 8			
Rottebekæmpelse	kr. 138			
Vandafledningsbidrag	kr. 1.226			
Vejbidrag	kr. 861			

Ejerudgift i alt 1 år 24.586

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 13.065 md./ 156.776 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.572 md./ 126.869 år v/25,10%
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: 28.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Tippen 21, Ejersted, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 485-1798
Ejerudgift/md.: kr. 2.049

Dato: 28.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja
Navn: Grundejerforeningen Saltum Strand
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 1.714.000,-

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 700.000,-

Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.

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.

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