



REAL

Viborgvej 4, 9493 Saltum

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	87
Kontant	2.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.319	Grund m ²	2.130
Byggeår/ombygget	1973/2017		

Sagsnr. **485-2048**

RealMæglerne Blokhushus A/S Ejendomsmægler

Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhushus / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Viborgvej 4, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 485-2048
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 25.08.2026



Romantisk og stemningsfuldt sommerhus i eftertragtede Borg-området mellem Blokhush og Saltum

Velkommen til et helt særligt og fantastisk hyggeligt sommerhus, smukt beliggende i det eftertragtede Borg-område mellem Blokhush og Saltum. Her får man en skøn og fredfyldt beliggenhed lige op til skoven og tæt på Sti 100 – med kort afstand til den smukke vestkyst, Fårup Sommerland og områdets mange dejlige oplevelser.

Sommerhuset emmer af **romantik, ro og ægte sommerhusstemning**. Den lyse og hyggelige indretning er skabt med sans for detaljerne og giver huset en helt særlig atmosfære – et sted, hvor man straks kan slappe af og nyde livet.

Huset har en dejlig stue med direkte udgang til den store, sydvendte terrasse. Her kan man nyde solen og de lange sommeraftener i helt private omgivelser. Terrassen ligger samtidig godt i læ og giver et skønt uderum, beskyttet mod den vestjyske vind.

Der er **tre hyggelige soveværelser**, som giver god plads til både familie og gæster. Det ene soveværelse er noget helt særligt med direkte udgang til terrassen og et smukt kig ud i skoven – en fantastisk måde at vågne op på til fuglesang og natur lige uden for døren.

Udenfor venter en stor, dejlig græsplæne med masser af plads til leg, boldspil og hyggelige stunder for hele familien. Skoven ligger helt tæt på, og den naturskønne beliggenhed giver en følelse af fred og privatliv, samtidig med at strand, byliv og oplevelser er inden for rækkevidde.

Her får I kort sagt et **sjældent hyggeligt og romantisk sommerhus i en af områdets mest attraktive beliggenheder** – perfekt til dem, der drømmer om ro, natur, strandliv og ægte dansk sommerhusidyl mellem Blokhush og Saltum.

Sommerhuset er udlejet via Sol & Strand. Der foreligger et udlejningsbud-
aet med en årlig leieindtækt på kr. 88.674.-

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: Viborgvej 4, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 485-2048
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 25.08.2026



Område



Ejendommen



Spisestue



Stue

Adresse: Viborgvej 4, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 485-2048
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 25.08.2026



Køkken



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Viborgvej 4, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 485-2048
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 25.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Viborgvej 4, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 485-2048
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 25.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til:
Kommune: Jammerbugt
Matr.nr.: 43dh Hune By, Hune
BFE-nr.: 3223710
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej:
Opført/ombygget år: 1973/2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.993.000
Grundværdi: 1.112.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.594.400
Grundlag for grundskyld: 889.600

Arealer**

Grundareal: 2.130 m²
Boligareal i alt: 87 m²
- heraf Sommerhus 80 m²
- heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus 7 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 7 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 24.02.1953 - Byplanvedtægt
- Nr. 2: 09.12.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg
- Nr. 3: 28.08.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 28.08.2002 - Dok om byggelinier

Planer

Kommuneplan 19.S2 - Blokhus Nord
Lokalplan B1 - Byplanvedtægt nr. 1 med tillæg - Kystområdet Blokhus, Hune, Rødhuse

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Viborgvej 4, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 485-2048
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 25.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gavmild Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Viborgvej 4, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 485-2048
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 25.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.131	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	11.743	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Husforsikring	kr.	3.694	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Renovation - Nordværk	kr.	2.927	I alt	kr.	2.318.150
Grundejerforening	kr.	700	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering (herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.), købers egne rådgivere (herunder juridiske, finansielle og byggetekniske) mv.		
Rottebekæmpelse	kr.	109			
Skorstensfejer	kr.	441			
Vejbidrag Dommerborgvej	kr.	43			
Asfalt Borgvej	kr.	42			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	27.830		

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.822 md. / 153.861 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.191 md. / 122.294 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Viborgvej 4, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 485-2048
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 25.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 1.575.000
Nr. 6: hovedstol kr. 333.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Faarup Klitbakker

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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

Hos RealMæglerne Løkken & Blokhus vægter vi den gode dialog højt, og vores veluddannede personale, som du møder i butikken, er altid klar med kyndig vejledning igennem alle boligsalgets mange faser. Går du med overvejelser omkring køb eller salg af fast ejendom i Løkken, Blokhus eller omegn, så er det en god ide at starte hos os. Vi er lokalt forankret og kender markedet, så hvorfor ikke drage fordel af os og gøre brug af vores viden om boligmarkedet. Hos RealMæglerne Løkken & Blokhus lægges der stor vægt på et godt samarbejde, den ærlige dialog og så er det vores største fornøjelse at bringe køber og sælger sammen til en handel. Vores lokale er centralt beliggende i Løkken & Blokhus by og vi mener selv, at vi har byens flotteste mæglerbutik. - Kig ind og bedøm selv, der er altid kaffe klar.