

**REAL**



## Faarupvej 118, 9493 Saltum

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>295</b>
Kontantpris	<b>4.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.367</b>	Grund m2	<b>5.772</b>
Byggeår/ombygget	<b>1861/1999</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **47425209**

**RealMæglerne** Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / [www.realmaeglerne.dk/annogchristian](http://www.realmaeglerne.dk/annogchristian)

## 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: Faarupvej 118, 9493 Saltum  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47425209  
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 25.05.2026



### Beskrivelse:

På **Faarupvej 118, 9493 Saltum** finder du denne ganske særlige ejendom, hvor klassisk charme, æstetik og høj boligkvalitet går op i en højere enhed. Her er tale om en bolig med sjæl – en ejendom, der mærkes, så snart man træder indenfor.

Ejendommen fremstår i særdeles flot og velholdt stand med en gennemført stil, hvor materialevalg, detaljer og rumfornemmelse er nøje afstemt. De lyse opholdsrum byder på smukke lofter, synlige bjælker og et skønt lysindfald, som skaber en varm og indbydende atmosfære. Her er både plads til hverdagsliv og til at samle familie og gæster i elegante og hyggelige rammer.

Køkken-alrummet er et naturligt samlingspunkt med god plads og direkte forbindelse til boligens opholdsrum. Indretningen balancerer smukt mellem det funktionelle og det stemningsfulde og understøtter boligens helhed og karakter. De øvrige rum fremstår ligeledes velindrettede med en behagelig sammenhæng mellem privatliv og fællesarealer.

Ejendommen rummer desuden en helt særlig wellness-afdeling med **indendørs swimmingpool, sauna og badefaciliteter**, hvilket gør boligen til noget ganske ekstraordinært. Her er mulighed for afslapning og velvære året rundt – i helt private rammer.

Udendørs fortsætter oplevelsen med en smuk og velanlagt grund, hvor ejendommen ligger ugeneret og harmonisk i omgivelserne. Haven og udearealerne indbyder til både ro, ophold og samvær, og her er flere hyggelige kroge samt gode terrasser, hvor solen kan nydes fra morgen til aften.

Alt i alt en **sjældent udbudt ejendom**, hvor charme, stil og kvalitet går hånd i hånd. En bolig for den kræsne køber, som ønsker noget ud over det sædvanlige – og som sætter pris på æstetik, atmosfære og en helt særlig boligoplevelse.

### 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: Christian Andersen

Adresse: Faarupvej 118, 9493 Saltum  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47425209  
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 25.05.2026



Stue



Stue



Køkken alrum



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Stue

Adresse: Faarupvej 118, 9493 Saltum  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47425209  
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 25.05.2026



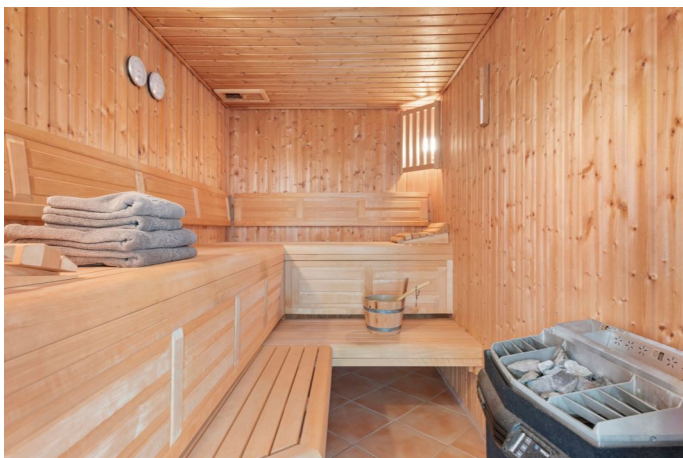
Stue



Stue



Indendørs swimmingpool



Sauna



Hems



Kig over alrum fra hems

Adresse: Faarupvej 118, 9493 Saltum  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47425209  
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 25.05.2026



Badeværelse 1



Badeværelse 1



Værelse 1



Badeværelse 2



Badeværelse 2



Værelse 2

Adresse: Faarupvej 118, 9493 Saltum  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47425209  
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 25.05.2026



Værelse 2



Værelse 3



Bryggers



Entré



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Faarupvej 118, 9493 Saltum  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47425209  
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 25.05.2026



Ejendommen



Ejendommen



Luffoto



Luffoto



Luffoto



Luffoto





Adresse: Faarupvej 118, 9493 Saltum  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47425209  
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 25.05.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Jammerbugt  
Matr.nr.: 3 i Fårup By, Saltum m.fl.  
BFE-nr.: 3236058  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Der henvises til ejendomsdatarapport  
Kloak: Trix tank  
Varmeinstallation: Jordvarme  
Opført/ombygget år: 1861/1999

##### **Arealer\***

Grundareal: 5.772 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 315 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 295 m<sup>2</sup>  
- heraf udnyttet tagetage: 45 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Garage: 76 m<sup>2</sup>  
Udhus: 24 m<sup>2</sup>  
LoftsruDrivhus: 9 m<sup>2</sup>

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter: ingen**

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.021.000 kr.  
Grundværdi: 426.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.616.800 kr.  
Grundlag for grundskyld: 340.800 kr.

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Kogeplade (Gaggenau), Emhætte (Gutmann), Ovn (Gaggenau), Køle/fryseskab (Liebherr), Opvaskemaskine (Siemens),  
Vaskemaskine Siemens, Tørretumbler Siemens.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Faarupvej 118, 9493 Saltum  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47425209  
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 25.05.2026

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej  
Forbehold: Forsikringen dækker ikke: Råd, skjulte rør og kabler, stikledninger, husejerhjælp, tilbygning og vandsikringservice

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Olietank:**

Ifølge BBR-meddelelsen forefindes der en allerede afblændet olietank på grunden.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 15.900 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug  
*"Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout."*

**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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Faarupvej 118, 9493 Saltum  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47425209  
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 25.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.246	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	4.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.302
Husforsikring	kr.	11.729	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	3.245	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Skorstensfejer ansl.	kr.	480		kr.	
Anslået bidragsopgørelse 2026	kr.	200	I alt	kr.	4.547.777
Ejerudgift i alt 1 år		28.398			

**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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.504 md./ 294.048 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.883 md./ 238.597 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: 25.05.2026  
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: 1/8 - 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.



Adresse: Faarupvej 118, 9493 Saltum  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47425209  
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 25.05.2026

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	107.579	115.873	115.969	DKK	0,07	20.608	5,75	1,92			Nej	
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	923.359	996.916	998.388	DKK	0,05	87.313	13,25	2,42			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

RealMæglerne - Vi er lokale

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom