

REAL



Klitrosevej 12, Faarup Klit, 9493 Saltum

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	69
Kontantpris	2.975.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.351	Grund m2	4.428
Byggear	1967		

Sagsnr. **485-1843**

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: Klitrosevej 12, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 485-1843
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om et autentisk sommerhusliv med klitter, havbrus og naturens ro som nærmeste nabo? Så er dette gennemførte sommerhus noget helt særligt. Beliggende på en stor og ugeneret klitgrund – hvor naturen passer sig selv – får du her et fristed med minimal vedligeholdelse og maksimal nydelse.

Huset er oprindeligt opført i 1960'erne men er sidenhen blevet nænsomt renoveret med respekt for dets sjæl og oprindelige arkitektur. Resultatet er et stemningsfuldt fristed, hvor kvalitet og materialevalg er i særklasse. Her får i blandt andet gulve i massive egetræsplanker, snedkerkøkken i eg, nyt badeværelse med gulvvarme og elegante volaarmaturer. De store skydedøre inviterer klitlandskabet helt ind i stuen og skaber en naturlig forbindelse mellem ude og inde.

Indretningen er funktionel og charmerende med afskærmet entré, lækker køkken, skøn opholdsstue med læsekrog og indbygget slagbænk, tre gode værelser samt badeværelse. Udendørs finder du endnu et badeværelse med adgang fra terrassen – ideelt efter en dag på stranden – samt et hyggeligt udekøkken.

Grunden er en oplevelse i sig selv - en stor klitgrund med direkte sti til stranden og det brusende Vesterhav, der kan skimtes fra grunden. Flere terrasser mod forskellige verdenshjørner giver mulighed for sol og læ hele dagen.

Beliggenheden er ideel – tæt på strand, natur og med kort cykelafstand til både byliv, Fårup Sommerland og Blokhush. Huset benyttes primært privat med en smule udlejning om sommeren og sælges uden udlejningsforpligtelser.

Dette er ægte sommerhushygge i eksklusive rammer – lige til at flytte ind i og nyde fra dag ét.

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.

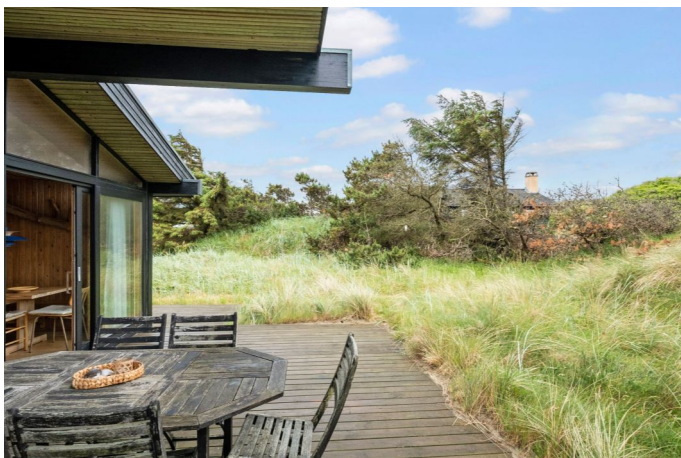
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Poulsen

Adresse: Klitrosevej 12, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 485-1843
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

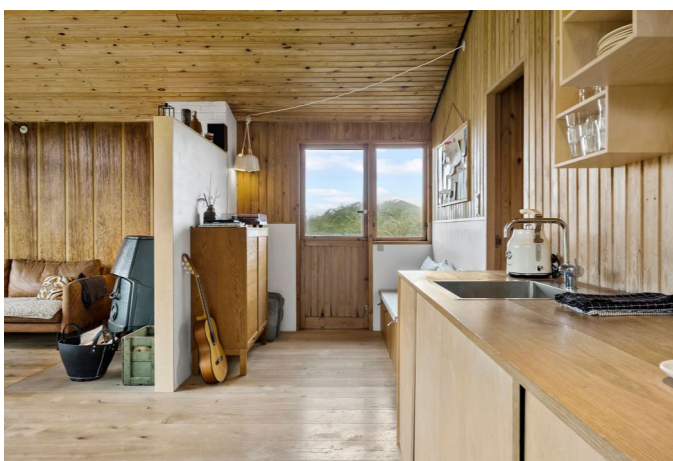
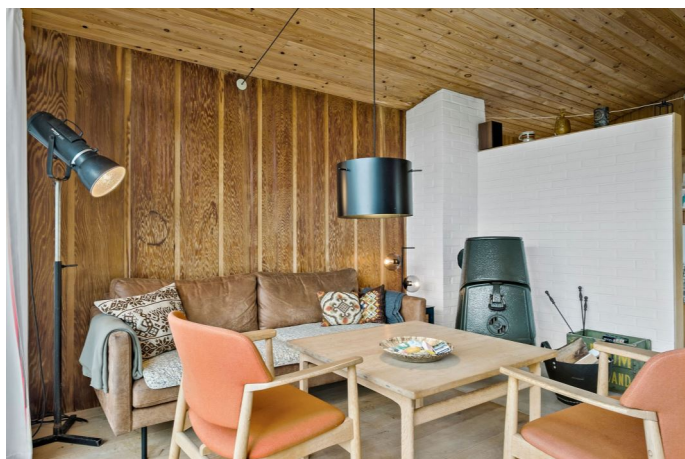
Dato: 31.01.2026



Adresse: Klitrosevej 12, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 485-1843
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 31.01.2026



Adresse: Klitrosevej 12, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.975.000

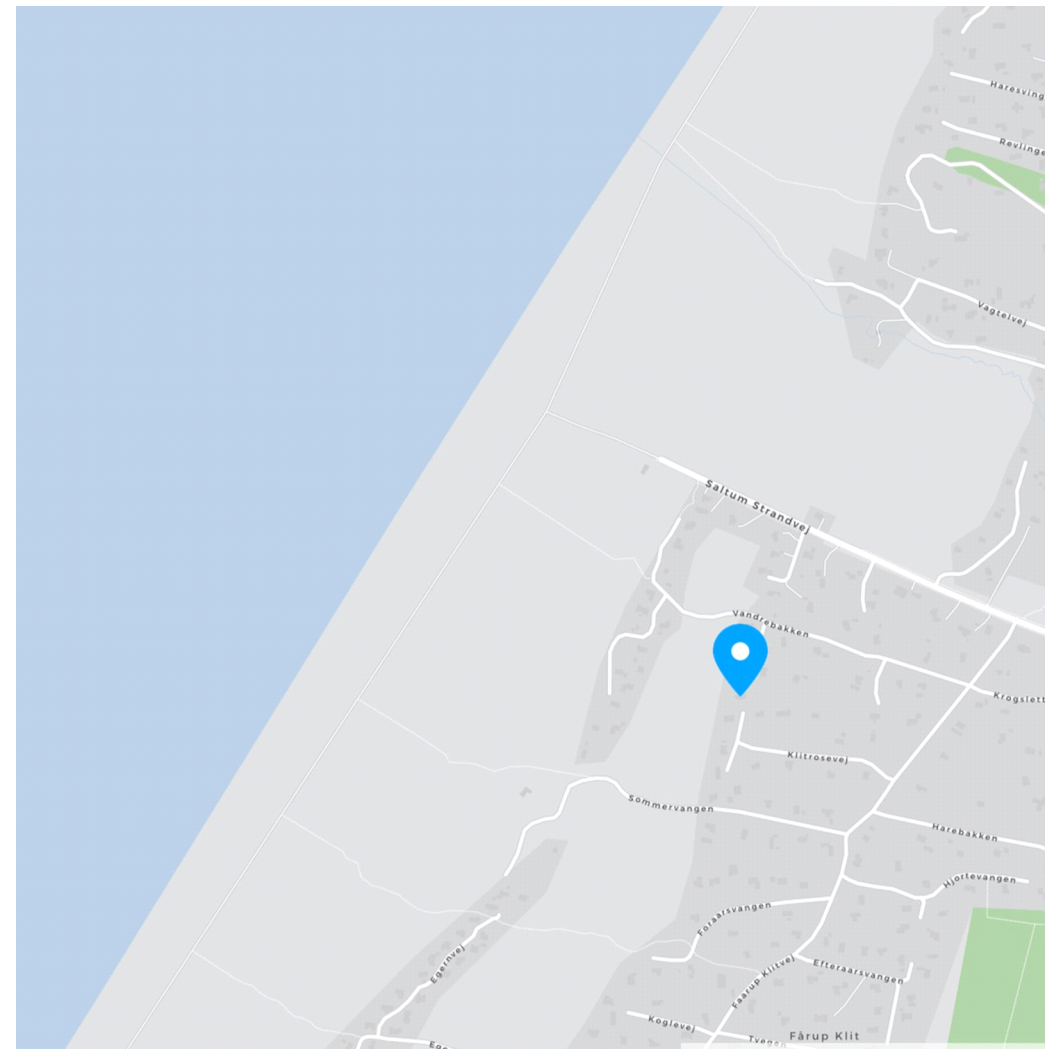
Sagsnr.: 485-1843
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Klitrosevej 12, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 485-1843
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Jammerbugt
Matr.nr.: 13 an Fårup By, Saltum
BFE-nr.: 3236746
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeanstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1967

Arealer

Grundareal udgør: 4.428 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 69 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 69 m²
Andre bygninger: 15 m²
- heraf Udhus 15 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 2.299.000 kr.
Grundværdi: 1.081.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.839.200 kr.
Grundlag for grundskyld:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 24.02.1953 lbnr. 909645-82 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 82_K_236
Nr. 2 lyst d. 17.04.1965 lbnr. 1963-82 Tillægstekst Dok om færdselsret mv KORREKT AKT 82_S_494 Filnavn: 82_O_39
Nr. 3 lyst d. 29.10.1965 lbnr. 5837-82 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv mangler rids i akt Filnavn: 82_R_787
Nr. 4 lyst d. 08.01.1966 lbnr. 110-82 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Filnavn: 82_R_787
Nr. 5 lyst d. 14.07.1966 lbnr. 3801-82 Tillægstekst Dok om vej mv, sti mv Filnavn: 82_R_787
Nr. 6 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):

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: Klitrosevej 12, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 485-1843
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
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: Elvarme

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Klitrosevej 12, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 485-1843
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.380	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.975.000
Grundskyld	kr. 11.415	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.750
Husforsikring	kr. 3.534	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.750
P Skorstensfejning (Tlf. 98246474)	kr. 423		kr.	
Vejbidrag Faarup Klitvej m/sideveje	kr. 582	I alt		3.001.500
Rottebekæmpelse	kr. 73			
Affald og rennovation	kr. 2.805	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år 28.212

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.145 md./ 193.742 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.066 md./ 156.788 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: 31.01.2026
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: Klitrosevej 12, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 485-1843
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 31.01.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Faarup Klitbakker

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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