

REAL



## Efterårsvej 17, Skal Klit, 9800 Hjørring

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>114</b>
Kontant	<b>2.695.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.966</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.566</b>
Byggeår	<b>1995</b>		

Sagsnr. **487-3723**

**RealMæglerne Hjørring ApS**

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / [www.realmaeglerne.dk/hjoerring](http://www.realmaeglerne.dk/hjoerring)

## 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: Efterårsvej 17, Skal Klit, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 487-3723  
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 24.06.2026



For enden af en rolig blind vej ligger dette skønne og rummelige sommerhus på en stor naturgrund med en fantastisk udsigt over de smukke indlandsklitter. Her får du fred, privatliv og naturen helt tæt på – samtidig med, at både strand, indkøb og aktiviteter er inden for kort afstand.

Kun ca. 500 meter fra Vesterhavet kan du nyde lange gåture langs stranden, mens områdets mange naturoplevelser indbyder til både afslapning og aktive feriedage. For familien er der desuden et stort badeland og aktivitetcenter i nærheden.

Sommerhuset er indrettet med fokus på hygge og samvær. Husets hjerte er det dejlige opholdsrum med brændeovn, hvor familie og venner kan samles efter en dag i naturen. Den indendørs poolafdeling skaber rammerne om timevis af sjov og afslapning året rundt, og efter en dukkert kan du nyde både spa og sauna.

Boligen rummer tre gode værelser samt to badeværelser, hvilket gør huset velegnet til både familier og venner på ferie sammen. Fra stuen er der adgang til en stor, lukket terrasse, hvor solen og den naturskønne beliggenhed kan nydes i fulde drag.

Et skønt sommerhus med en attraktiv beliggenhed tæt på havet, hvor komfort, wellness og naturoplevelser går hånd i hånd.

Sommerhuset lejes ud for over 200.00 om året til husejer + forbrug.

2024: 241.733 kr. + forbrug.

2025: 225.666 kr. + forbrug

### 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: Efterårsvej 17, Skal Klit, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 487-3723  
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

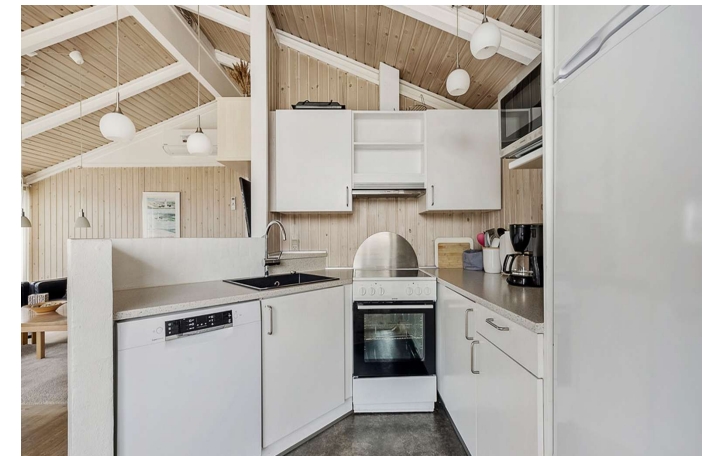
Dato: 24.06.2026



Adresse: Efterårsvej 17, Skål Klit, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 487-3723  
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

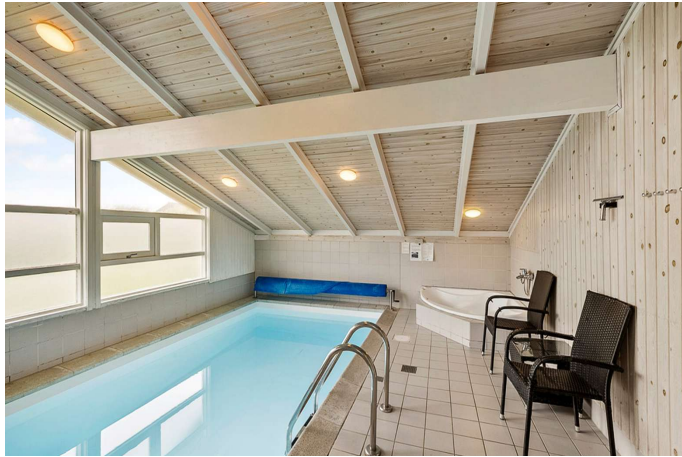
Dato: 24.06.2026



Adresse: Efterårsvej 17, Skål Klit, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 487-3723  
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 24.06.2026



Adresse: Efterårsvej 17, Skal Klit, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 487-3723  
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 24.06.2026



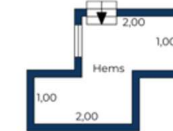
Adresse: Efterårsvej 17, Skål Klit, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 487-3723  
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 24.06.2026



Hems



Vejledende tegning uden ansvar.

Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Efterårsvej 17, Skal Klit, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 487-3723  
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til:  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 44ap Skallerup Præstegård, Skallerup  
BFE-nr.: 3171456  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1995

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi: 1.694.000  
Grundværdi: 454.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.355.200  
Grundlag for grundskyld: 363.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.566 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 114 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 5 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 900-R35 - Sommerhusområde ved Nørlev Strandvej, Nørlev  
Lokalplan 480.8 NØRLEV - SOMMERHUSFORMÅL MELLEM NØRLEV STRANDVEJ OG FERIEBYEN "SKALLERUP KLIT"  
Lokalplan 480.8a NØRLEV - SOMMERHUSOMRÅDE MELLEM NØRLEV STRANDVEJ OG SKALLERUP KLIT FERIECENTER. SUPPLEMENT

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Efterårsvej 17, Skål Klit, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 487-3723  
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 24.06.2026

Forsikringsforhold:

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

**Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

**Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Efterårsvej 17, Skal Klit, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 487-3723  
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 24.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.912	Kontantpris	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	5.993	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Genbrug og storaffald	kr.	3.570	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Grundejerforening	kr.	1.000	Evt. omkostning til købers advokat, anslået	kr.	5.000
Sælgers nuværende forsikringspræmie	kr.	5.411	I alt	kr.	2.724.550
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	89			
Skorstensfejer	kr.	623			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.597			

**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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.958 md. / 179.491 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.831 md. / 141.977 år v/27,40 %

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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Efterårsvej 17, Skal Klit, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 487-3723  
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 24.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.725.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 270.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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