

REAL



Saltum Strandvej 143, 9493 Saltum

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	78
Kontant	995.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.747	Grund m ²	3.010
Byggeår/ombygget	1958/1966		

Sagsnr. **485485-1831**

RealMæglerne Blokhushuset A/S Ejendomsmægler

Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhushuset / Tlf. +45 72119114 / www.realmaeglerne.dk/blokhushuset

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: Saltum Strandvej 143, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 485485-1831
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 12.03.2026



Hyggeligt sommerhus på stor naturgrund – tæt på Vesterhavet og oplevelser

Velkommen til dette charmerende og hyggelige sommerhus, der ligger naturskønt på en stor, fredelig grund med masser af muligheder for udeliv. Her får du en sjælden kombination af natur, ro og nærhed til nogle af Nordjyllands bedste ferieoplevelser.

Grunden byder på et dejligt bålsted, shelter og hyggelig terrasse – perfekte rammer for afslappede stunder med familie og venner. Og med kun 1.200 meter til Vesterhavets brusende bølger er det nemt at tage en spontan strandtur. Der er desuden kort afstand til både vandrestier, cykelruter og nogle af områdets største attraktioner som Fårup Sommerland, Jambo Feriepark samt de populære feriebyer Blokhus og Løkken.

Indendørs mødes du af et lyst og rummeligt opholdsrum med et skønt lysindfald og god plads til både afslapning og samvær. På førstesalen finder du gode værelser, der giver mulighed for at overnatte både familie og gæster. Badeværelset er velholdt og funktionelt, og rummer tilmed vaskemaskine.

Sommerhuset er opdateret med en ny varmepumpe fra 2025, som sammen med husets generelle stand gør det både energieffektivt og indflytningsklart. Huset er løbende renoveret af sælger.

Et perfekt fristed for naturelskeren, som samtidig ønsker kort afstand til oplevelser og byliv. Lyder det som noget for dig? Kontakt os allerede i dag for en fremvisning.

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.

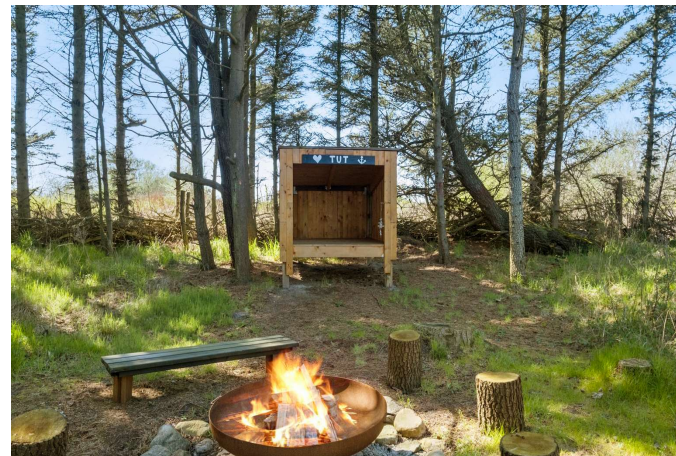
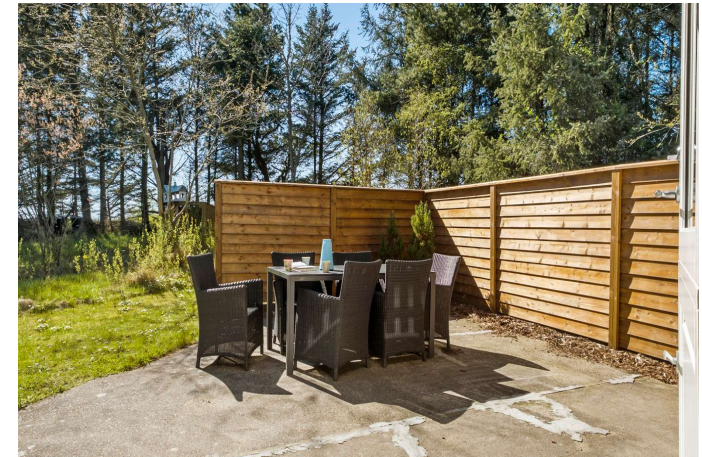
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Gert Wiborg

Adresse: Saltum Strandvej 143, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 485485-1831
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 12.03.2026

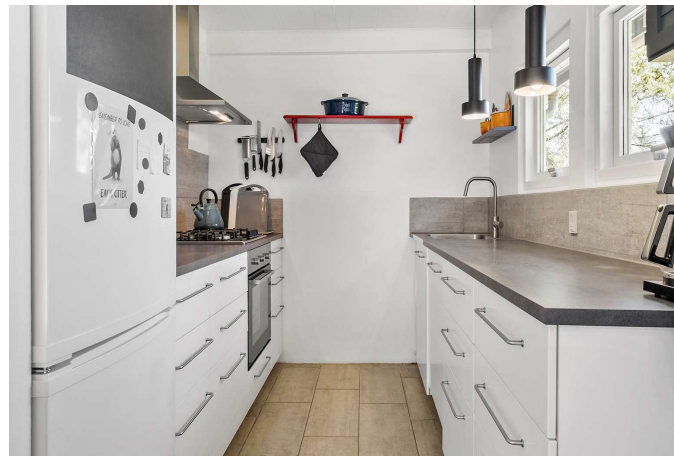




Adresse: Saltum Strandvej 143, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 485485-1831
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 12.03.2026

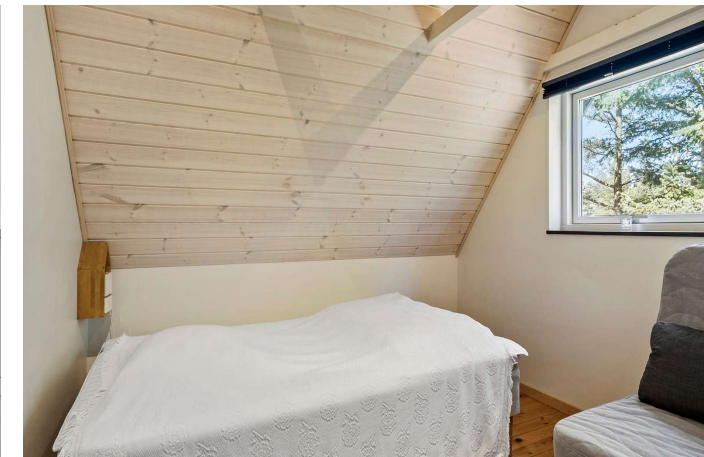




Adresse: Saltum Strandvej 143, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 485485-1831
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 12.03.2026



Adresse: Saltum Strandvej 143, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 485485-1831
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 12.03.2026

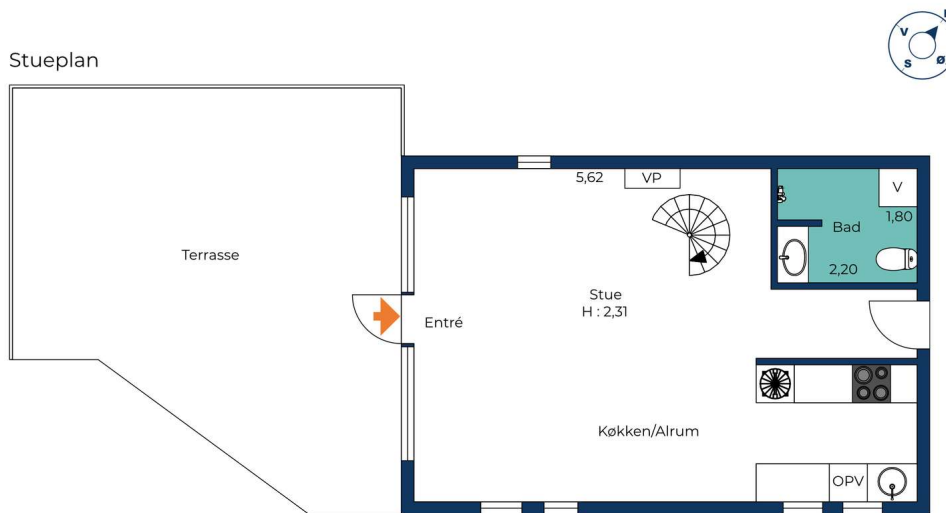


Adresse: Saltum Strandvej 143, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 485485-1831
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 12.03.2026

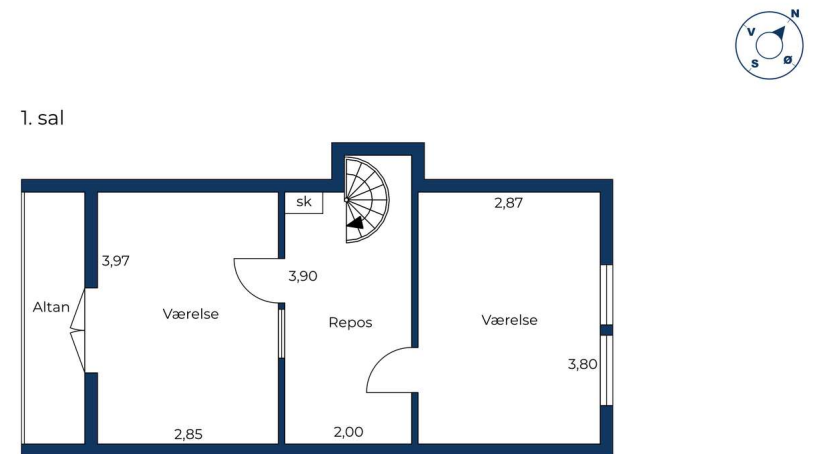
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Saltum Strandvej 143, 9493 Saltum
 Kontantpris: kr. 995.000

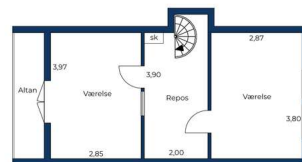
Sagsnr.: 485485-1831
 Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 12.03.2026

Stueplan

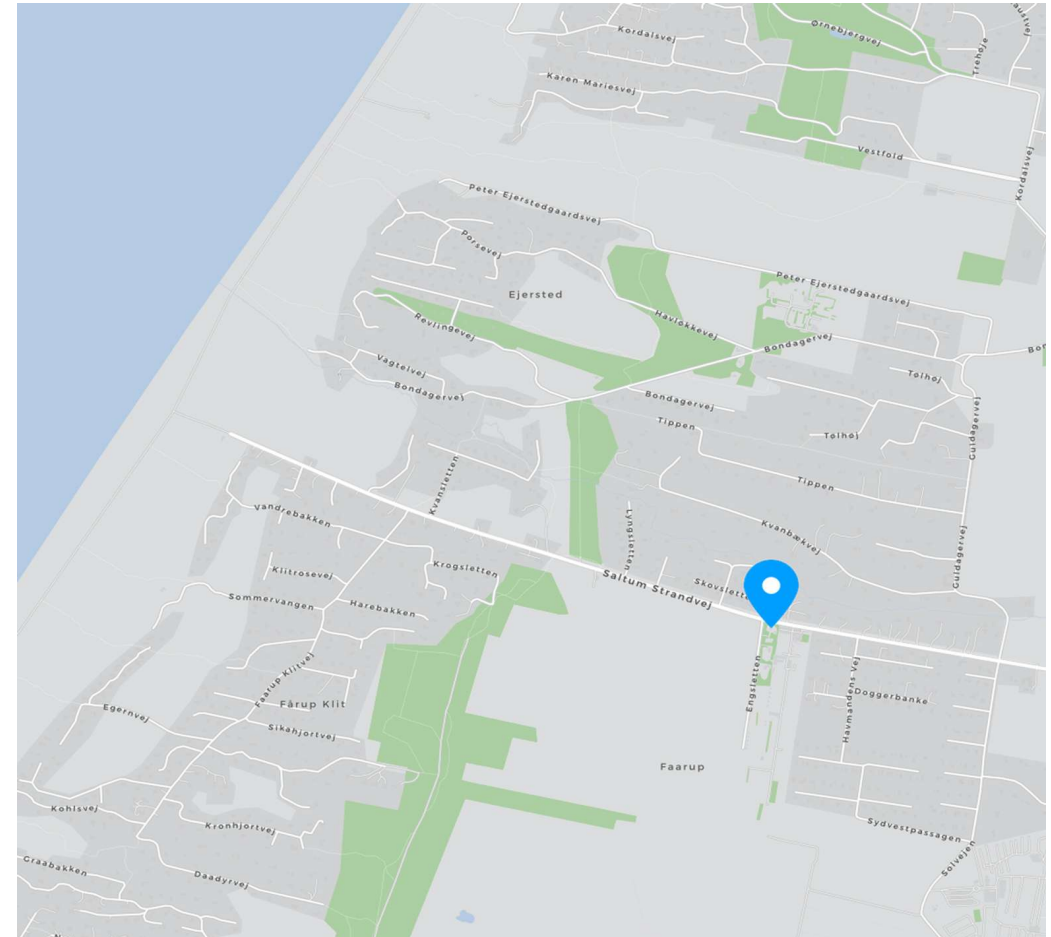


1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Saltum Strandvej 143, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 485485-1831
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 12.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	9aæ Fårup By, Saltum
BFE-nr.:	3236539
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1958/1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.542.000
Grundværdi:	749.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.233.600
Grundlag for grundskyld:	599.200

Arealer**

Grundareal:	3.010 m ²
- heraf vej	290 m ²
Boligareal i alt:	78 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	30 m ²

** 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: 14.10.1967 - Dok om oversigt mv, Vedr 1F,
- Nr. 3: 03.04.1974 - Byplanvedtægt

Planer

Kommuneplan 24.S2 - Saltum Strandvej, Kvanbækvej, Havmandens Vej, Solvejen m.fl.
Kommuneplan 24.S2 - Saltum Strandvej, Kvanbækvej, Havmandens Vej, Solvejen m.fl.
Lokalplan B3 - Byplanvedtægt nr 3 - Sommerhusområde for Saltum Strandpark

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine: IKEA Vaskemaskine Køle-fryseskab:

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige genstande

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Saltum Strandvej 143, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 485485-1831
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 12.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Saltum Strandvej 143, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 485485-1831
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 12.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.291	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	7.909	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	1.403	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Grundejerforening	kr.	100	I alt	kr.	1.009.601
Rottebekæmpelse	kr.	102	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.		
Husforsikring	kr.	5.157			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.963			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.426 md. / 65.110 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.353 md. / 52.237 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Saltum Strandvej 143, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 485485-1831
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 12.03.2026

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:

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.

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.

Udlejning af sommerhus:

Der gøres opmærksom på at der er indgået en udlejningsaftale med Novasol om udlejning af sommerhuset. En evt. køber indtræder i denne aftale med alle rettigheder og forpligtelser og respekterer allerede indgåede lejemål. Udlejningsaftalen og oversigten om lejemål kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

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.

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.

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.

Announce



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.