

REAL



## Stenrev 6, 9493 Saltum

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>59</b>
Kontant	<b>1.595.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.515</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.500</b>
Byggeår	<b>1984</b>		

Sagsnr. **485-1680**

**RealMæglerne** Blokhus A/S Ejendomsmægler

Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus / Tlf. +45 72119114 / [www.realmæglerne.dk/blokhus](http://www.realmæglerne.dk/blokhus)

## 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: Stenrev 6, 9493 Saltum  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 485-1680  
Ejerudgift/md.: kr. 1.515

Dato: 04.04.2026



### Total renoveret sommerhus i 2022 med fantastisk grund

RealMæglerne Blokhushus & Hune har nu fornøjelsen af at byde velkommen indenfor i dette skønne sommerhus beliggende i Saltum.

Dette skønne sommerhus emmer af en autentisk sommerhusstemning fra første øjekast og man kan mærke ferien er begyndt lige så snart man træder ind i huset. Huset ligger på en 1.500 m2 meget ugeneret grund lukket til af beplantning omkring grunden.

Sommerhuset er 59 m2. med dertil hørende skur, lejehus og nyopført sauna hus.

Huset er rigtig godt indrettet med et soveværelse og to gode værelser. Endvidere har sommerhuset et nyrenoveret godt badeværelse.

Sommerhuset er indrettet med et nyt flot køkken alrum i forbindelse med en stor åben stue. Her er der udgang til de fantastiske terrassearealer.

Der er udlejning via Feriepartner.

Huset opvarmes med ny varmepumpe og brændeovn.

Ring og book en fremvisning i dag og hør mere om det fantastiske hus på 72 119 114.

Området:

Området ved Saltum er meget populært. Her finder du en enestående sandstrand, der er ideel til badning med sit rene vand og blå flag. Stranden ligger i forlængelse af stranden i Blokhushus, og der er derfor hurtig adgang til sommerhusene i Blokhushus. Det rolige og meget familievenlige område byder på et utal af aktivitetsmuligheder for hele familien. I dette skønne område er det pragtfuldt at campere eller bo i sommerhus, da her er mere fredeligt end inde i de lidt større badebyer. Og Saltum by ligger kun et par kilometer fra stranden, hvor du finder et bredt udbud af butikker og et par hyggelige spisesteder

### 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: Stenrev 6, 9493 Saltum  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 485-1680  
Ejerudgift/md.: kr. 1.515

Dato: 04.04.2026





Adresse: Stenrev 6, 9493 Saltum  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 485-1680  
Ejerudgift/md.: kr. 1.515

Dato: 04.04.2026





Adresse: Stenrev 6, 9493 Saltum  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 485-1680  
Ejerudgift/md.: kr. 1.515

Dato: 04.04.2026





Adresse: Stenrev 6, 9493 Saltum  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 485-1680  
Ejerudgift/md.: kr. 1.515

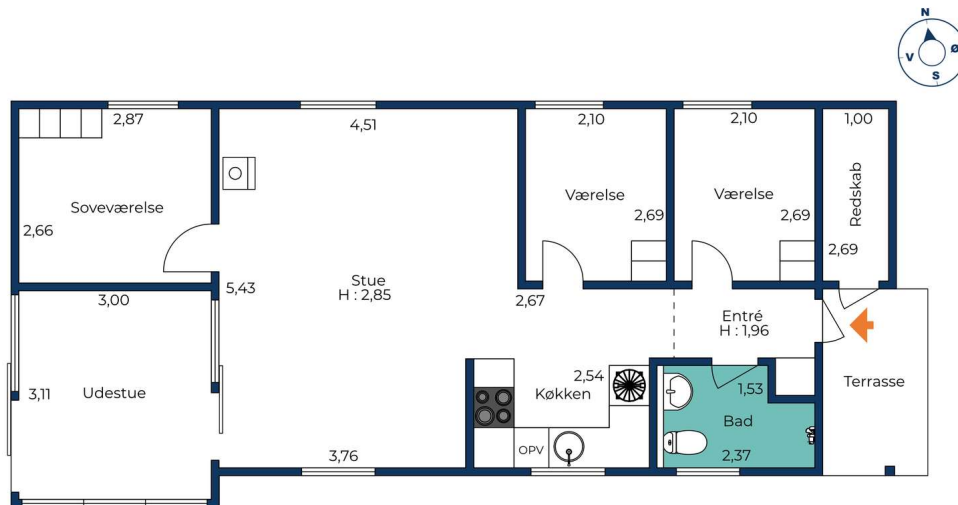
Dato: 04.04.2026



Adresse: Stenrev 6, 9493 Saltum  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 485-1680  
Ejerudgift/md.: kr. 1.515

Dato: 04.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Stenrev 6, 9493 Saltum  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 485-1680  
Ejerudgift/md.: kr. 1.515

Dato: 04.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Jammerbugt  
Matr.nr.: 5bp Fårup By, Saltum  
BFE-nr.: 3236217  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1984

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi: 810.000  
Grundværdi: 236.700  
Grundlag for ejd. værdiskat: 648.000  
Grundlag for grundskyld: 189.360

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.500 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 59 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 12 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**

- Nr. 1: 03.04.1974 - Byplanvedtægt  
- Nr. 2: 25.06.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 3: 25.06.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

**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):

Keramiskkomfur, mrk. Siemens. Indb. ovn, mrk. Siemens. Køle/fryseskab, mrk. AEG. Opvaskemaskine, mrk. Siemens. Vaskemaskine, mrk. Siemens.

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: Stenrev 6, 9493 Saltum  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 485-1680  
Ejerudgift/md.: kr. 1.515

Dato: 04.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk  
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 varmekonsum fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Stenrev 6, 9493 Saltum  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 485-1680  
Ejerudgift/md.: kr. 1.515

Dato: 04.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.305	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	2.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	4.340	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	1.612.627
Grundejerforening	kr.	900	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	69			
Vandafledning	kr.	2.162			
Husforsikring	kr.	4.285			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.174			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.942 md. / 107.307 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.107 md. / 85.286 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: 25.03.2026

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: Stenrev 6, 9493 Saltum  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 485-1680  
Ejerudgift/md.: kr. 1.515

Dato: 04.04.2026

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 m<sup>2</sup>, kan der ved salg blive tale om ejendomsavancebeskatning, hvorfor parterne er opfordret til at søge rådgivning herom hos revisor eller skattevæsen.

Boligbeskatning:

Køber er gjort opmærksom på, at en ny ejendomsvurderingslov er gældende pr. 1. januar 2018, samt at der mellem et flertal af folketingets partier er indgået en aftale om den fremtidige boligbeskatning. Dette betyder bl.a.:

At ejendommens offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2024, vil blive beregnet efter ændrede principper. Eventuelle væsentlige ændringer ved ejendommen eller grunden kan udløse nyt ejendomsværdiskatteloft eller grundskatteloftværdi og have betydning for købers skattebetaling. Ejendomsværdi, grundværdi, ejendomsværdiskatteløfter og grundskatteløftsværdi i nærværende salgsopstilling er de seneste værdier, endvidere er ejerudgifterne beregnet ud fra de seneste værdier og nuværende skatteregler.

At der for ejere af ejendomme, der iht. nye vurderinger i 2019 har betalt for meget i skat i årene 2011-2024, vil kunne ske tilbagebetaling. Såfremt den praktiske løsning af tilbagebetalingsordningen måtte medføre, at køber bliver tilbagebetalt tidligere ejeres for høje skattebetaling, er køber forpligtet til at medvirke til tilbagebetaling til tidligere ejere.

At evt. stigning i ejendommens grundskyldsbetaling, hvis denne overstiger kr. 200 pr. ejer, indefrys/er indefrosset i årene 2018-2020 i en midlertidig indefrysingsordning. Det samlede års

grundskyldsbetaling i skatteåret, hvor overtagelse finder sted, inkl. eventuel indefrosset stigning for pågældende skatteår, fordeles mellem parterne over refusionsopgørelsen.

Ovenstående har konsekvenser for købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Enhver ændring, herunder stigning ift. det i salgsopstillingen angivne, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

# 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.

*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.