



Nygade 1, 9493 Saltum

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	154
Kontant	745.000	Værelser	3
Ejerudgift	907	Grund m ²	568
Byggeår/ombygget	1942/2011	Energimærke	D

Sagsnr. **485-1712**

RealMæglerne Blokhushus A/S Ejendomsmægler

Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhushus / Tlf. +45 72119114 / www.realmaeglerne.dk/blokhushus

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: Nygade 1, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 485-1712
Ejerudgift/md.: kr. 907

Dato: 25.03.2026



Charmerende villa med central beliggenhed i Saltum – tæt på Vesterhavet og oplevelser

Denne skønne villa i hjertet af Saltum byder på en unik kombination af charme, plads og beliggenhed. Med sin rummelige planløsning og dejlige omgivelser er huset ideelt for både familier og som investering med stort udlejningspotentiale.

Boligen indeholder:

- En rummelig entré med god plads til opbevaring.
- Stort badeværelse, som er funktionelt indrettet.
- Køkken i åben forbindelse med det store opholdsrum, der emmer af charme og byder på mange indretningsmuligheder.
- En rummelig 1. sal med mulighed for opdeling i flere værelser – perfekt til familier eller som gæsteafdeling.

Udendørs:

Den skønne have er anlagt med minimal vedligeholdelse for øje, men rummer stadig masser af potentiale til at skabe netop det udemiljø, du drømmer om. De omkringliggende terrasser og grønne arealer giver rig mulighed for at nyde udelivet.

Beliggenhed:

Med en central placering i Saltum er du tæt på alt, hvad området har at byde på:

- Indkøbsmuligheder i gåafstand.
- Kun en kort køretur til Vesterhavets brede sandstrande.
- Nær populære destinationer som Blokhush, Løkken, Fårup Sommerland og Jambo Feriepark.

Dette hjem er oplagt til både helårs- og fritidsbrug og venter kun på, at du kommer og sætter dit eget præg. Kontakt os for en fremvisning – denne mulighed må du ikke gå glip af!

Obs. ejerudgift er anslået.

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.

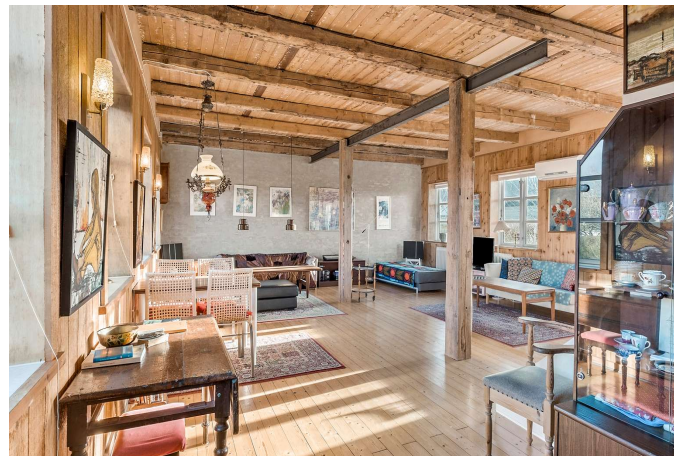
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Gert Wiborg

Adresse: Nygade 1, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 485-1712
Ejerudgift/md.: kr. 907

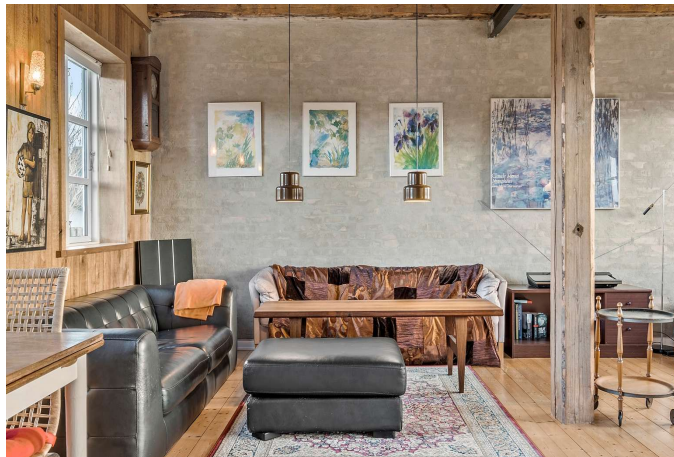
Dato: 25.03.2026



Adresse: Nygade 1, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 485-1712
Ejerudgift/md.: kr. 907

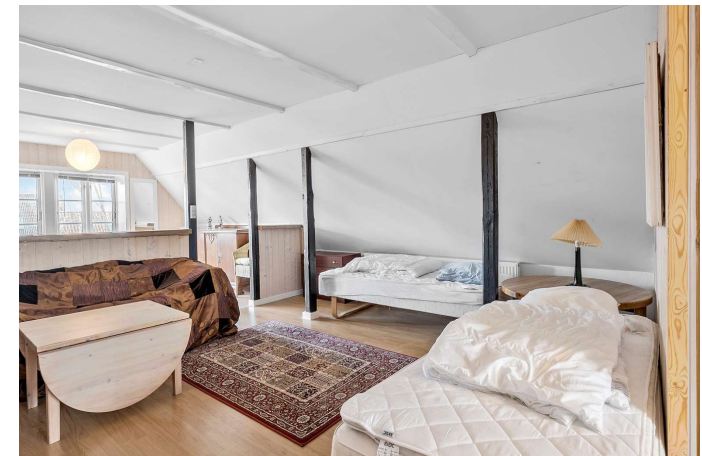
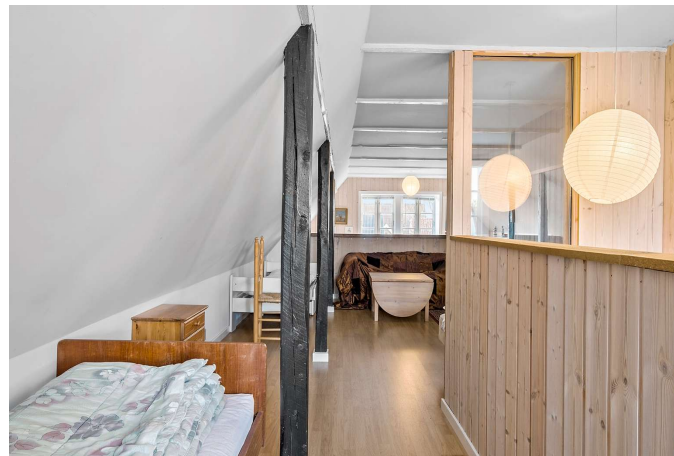
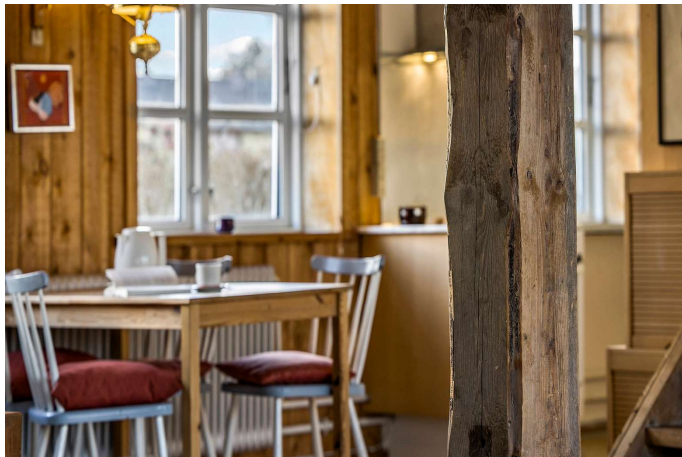
Dato: 25.03.2026



Adresse: Nygade 1, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 485-1712
Ejerudgift/md.: kr. 907

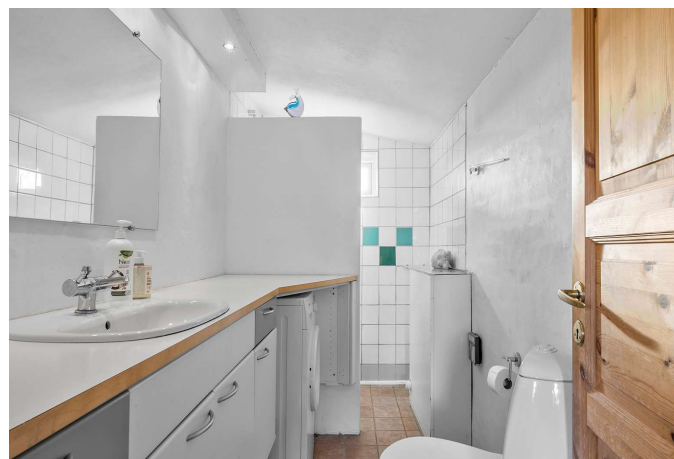
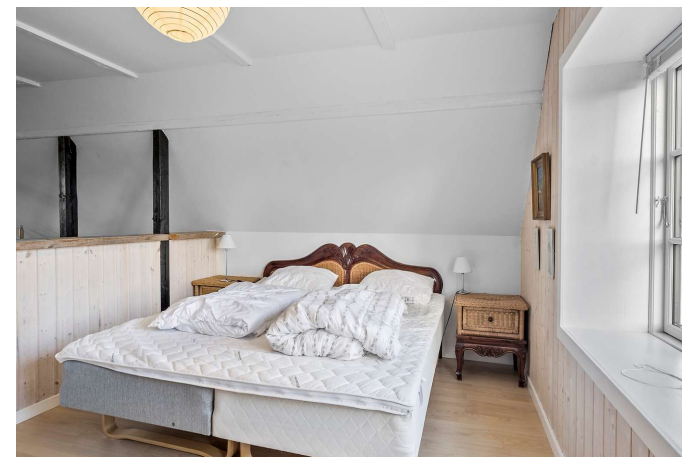
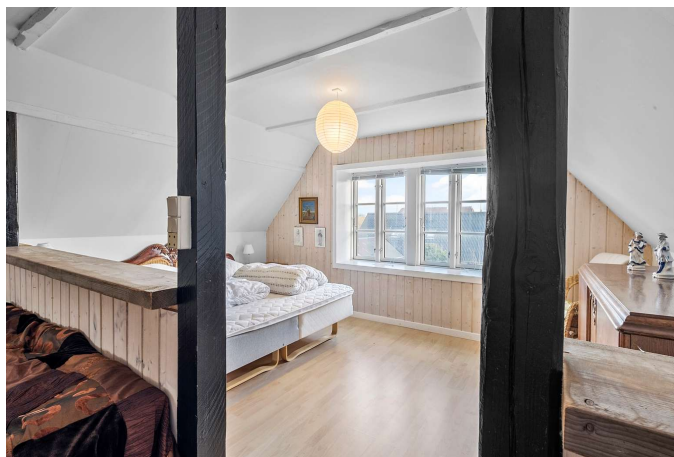
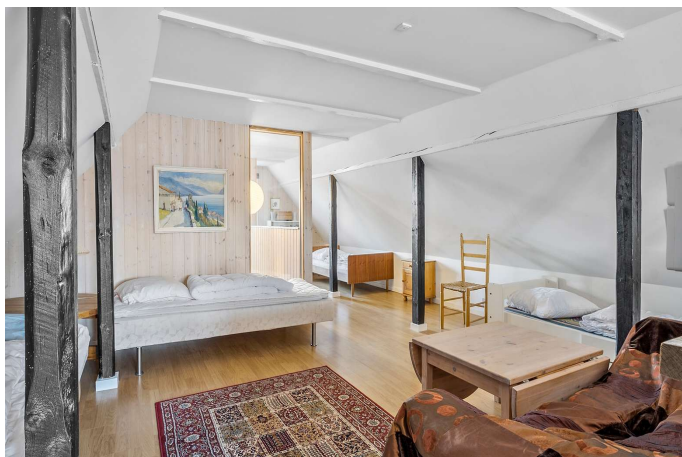
Dato: 25.03.2026



Adresse: Nygade 1, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 485-1712
Ejerudgift/md.: kr. 907

Dato: 25.03.2026

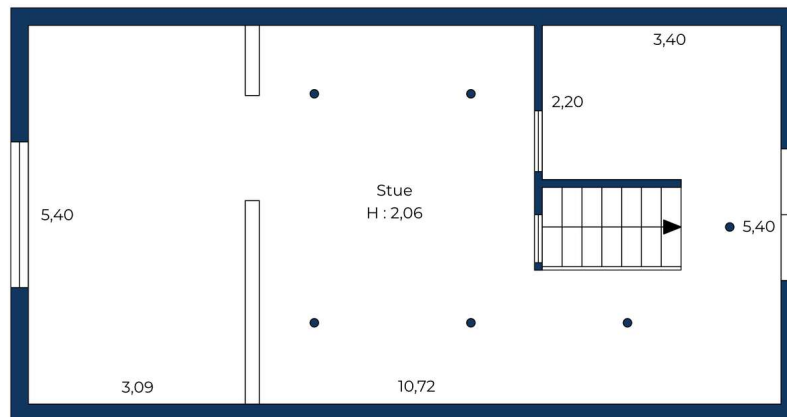


Adresse: Nygade 1, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 485-1712
Ejerudgift/md.: kr. 907

Dato: 25.03.2026

1. sal



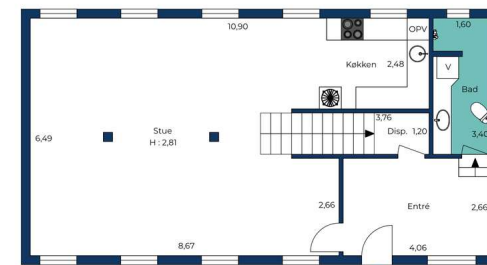
Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Dato: 25.03.2026





Adresse: Nygade 1, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 485-1712
Ejerudgift/md.: kr. 907

Dato: 25.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	11av Nr. Saltum By, Saltum
BFE-nr.:	3237493
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1942/2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	574.000
Grundværdi:	113.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	459.200
Grundlag for grundskyld:	90.400

Arealer**

Grundareal:	568 m ²
Boligareal i alt:	154 m ²

Øvrige arealer:

** 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: 16.09.1965 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 18.08.2009 - Skøde lyst servitutstiftende Forbud mod off. spiritusudskænkning

Planer

Kommuneplan 24.B1 - Saltum vest
Kommuneplan 24.B1 - Saltum vest

Tilbehør:

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

Alle hårde hvidevare medfølger. Mulighed for tilkøb af møbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nygade 1, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 485-1712
Ejerudgift/md.: kr. 907

Dato: 25.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring Århus
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Energimærke D



Adresse: Nygade 1, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 485-1712
Ejerudgift/md.: kr. 907

Dato: 25.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 2.342
kr. 1.193
kr. 3.000
kr. 80
kr. 4.266

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr. 745.000
kr. 6.350
kr. 10.078
kr. 761.428

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 10.881

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.981 md. / 47.775 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.207 md. / 38.488 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: Nygade 1, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 485-1712
Ejerudgift/md.: kr. 907

Dato: 25.03.2026

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.

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, ejendomsværdiskatteletter og grundskatteloftsværdi 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, indefrysers/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.

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.

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

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.