

Fælledvej 60, 9493 Saltum

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**289**
Kontant	**4.495.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**1.825**	Grund m^2	**1.676**
Byggeår	**2009**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **485-1652**

RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus / Tlf. +45 72119114 / www.realmaeglerne.dk/blokhus

RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler
CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. +4572119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: Fælledvej 60, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 485-1652
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 16.11.2026



Velholdt villa med skøn have i Saltum

I skønne Saltum ligger denne velholdte villa med en dejlig beliggenhed tæt på natursk-ønne omgivelser. Saltum er en aktiv by med gode indkøbsmuligheder og en velfunge-rende skole, hvilket gør området attraktivt for både familier og par.

Villaen er opført i 1½ plan og byder på en rigtig god og funktionel planløsning. Fra den rummelige hall er der adgang til husets naturlige samlingspunkt – det store køkken-alrum – som ligger i god forbindelse med den dejlige opholdsstue. Her er trægulv og direkte udgang til haven, som byder på flere hyggelige terrasser, solkroge og frugttræ-er. Stueplan rummer desuden gode værelser samt et rummeligt badeværelse.

På 1. sal findes en lys stue med tekøkken, et stort soveværelse med walk-in-closet, endnu et badeværelse samt et værelse/kontor med udgang til altan. Herfra er der en skøn udsigt over de omkringliggende marker og enge.

Til ejendommen hører desuden en stor garage med dobbeltport, værkstedsplads, red-skabsrum og direkte indgang. Huset er løbende passet og plejet af de nuværende ejere og har Genvex-anlæg i hele boligen.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

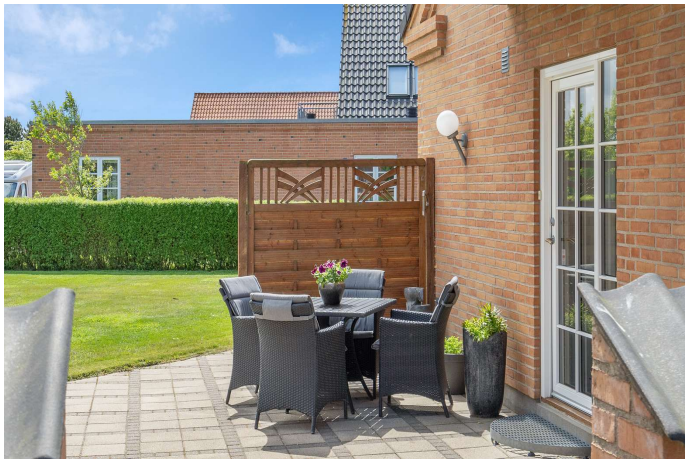
RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler
CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. +4572119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

Adresse: Fælledvej 60, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 485-1652
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 16.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler
CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. +4572119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

Adresse: Fælledvej 60, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 485-1652
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 16.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler
CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. +4572119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

Adresse: Fælledvej 60, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 485-1652
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 16.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler
CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. +4572119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

Adresse: Fælledvej 60, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 485-1652
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 16.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler
CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. +4572119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

Adresse: Fælledvej 60, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 485-1652
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 16.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler
CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. +4572119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

Adresse: Fælledvej 60, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 485-1652
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 16.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler
CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. +4572119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

Adresse: Fælledvej 60, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 485-1652
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 16.11.2026







COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler
CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. +4572119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

Adresse: Fælledvej 60, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 485-1652
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 16.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler
CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. +4572119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

Adresse: Fælledvej 60, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 485-1652
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	4af Nr. Saltum By, Saltum
BFE-nr.:	10136840
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.423.000
Grundværdi:	468.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.938.400
Grundlag for grundskyld:	374.400

Arealer**

Grundareal:	1.676 m²
Boligareal i alt:	289 m²

Øvrige arealer:

Garage:	74 m²

** 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: 17.02.2000 - Lokalplan nr 205
- Nr. 2: 22.08.2007 - Skøde indeh bestem om byggeri inden 2 år fra 01.08.2007, evt tilbageskødn, forbud mod udstykning, andel i fællesareal mv

Planer
Kommuneplan 24.B2 - Saltum Øst
Kommuneplan 24.B2 - Saltum Øst
Lokalplan 205 - Boligområde ved Fælledvej

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

Keramiskkomfur, Mrk. Siemens. Indb. ovn, Mrk: Siemens. 2 stk. køleskabe, Mrk Electrolux. Fryseskab, Mrk. Electrolux (Ismaskine er defekt) 2 stk. Opvaskemaskiner. Caskemaskine, Mrk. AEG. Tørretumbler, Mrk: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler
CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. +4572119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

Adresse: Fælledvej 60, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 485-1652
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 16.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 0 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke B

RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler
CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. +4572119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

Adresse: Fælledvej 60, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 485-1652
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.886
Grundskyld	kr.	4.942
Renovation	kr.	3.395
Rottebekæmpelse	kr.	186
Husforsikring	kr.	3.487
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.896

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	13.512
I alt	kr.	4.537.362

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.

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.210 md. / 302.518 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.111 md. / 241.338 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Fælledvej 60, 9493 Saltum Kontantpris: kr. 4.495.000	Sagsnr.: 485-1652 Ejerudgift/md.: kr. 1.825	Dato: 16.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 925.000
Nr. 4: hovedstol kr. 500.000
Nr. 5: hovedstol kr. 275.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring.

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.

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.

Foreløbig vurdering for 2022
Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 2.508.000.

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 481.000.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Er ejendommen overtaget senest 31. december 2023, kan en eventuel stigning i boligskat i 2024 på grund af de nye boligskatteregler udløse en skatterabat. En sådan skatterabat vil være foreløbigt ansat, indtil der foreligger endelig vurdering for 2022.

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat,

RealMæglerne Blokhus A/S Ejendomsmægler
CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. +4572119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.