

REAL



Nygade 1, 9493 Saltum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	154
Kontantpris	745.000	Værelser	3
Ejerudgift	907	Grund m2	568
Byggeår/ombygget	1942/2011	Energimærke	C

Sagsnr. **485-1712**

RealMæglerne Blokhushus A/S

Ejendomsmægler / Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhushus / Tlf. 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 salgsopstillings 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: 31.01.2026



Beskrivelse:

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.

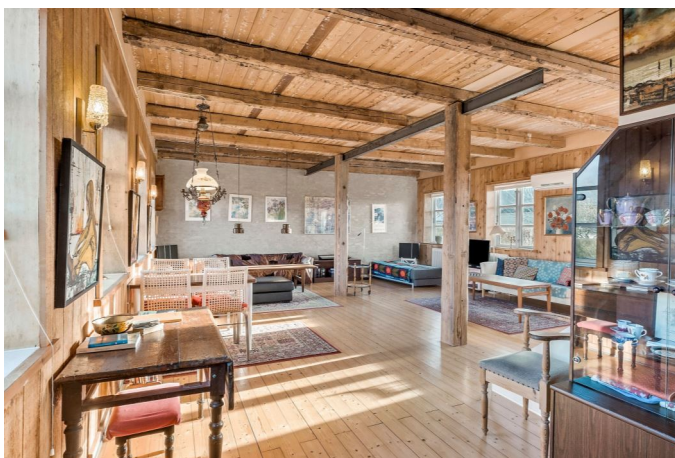
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Gert Wiborg

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

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

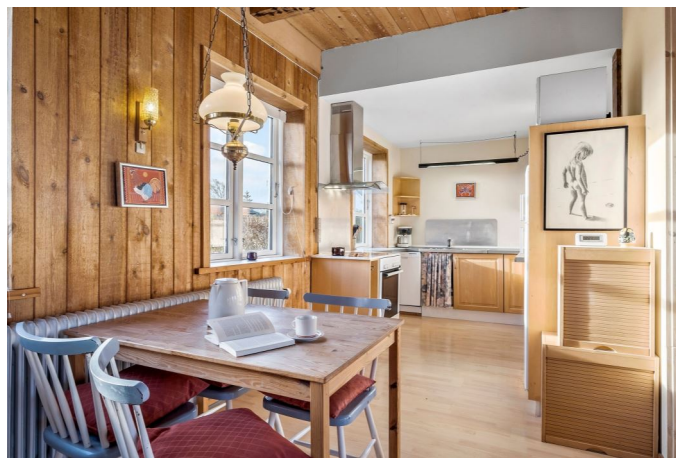
Dato: 31.01.2026



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

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

Dato: 31.01.2026

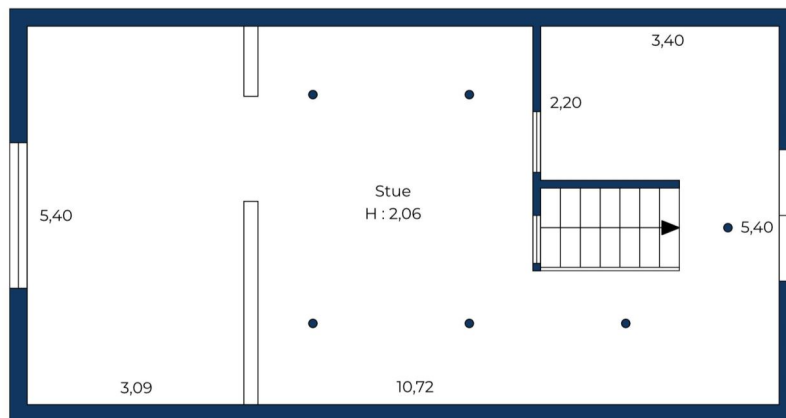


Adresse: Nygade 1, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 745.000

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

Dato: 31.01.2026

1. sal



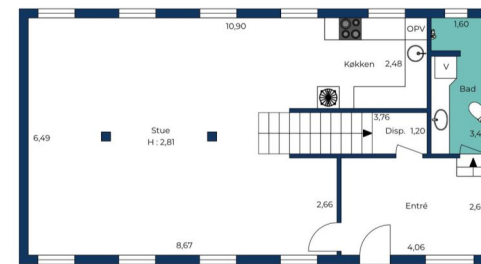
Vejledende tegning uden ansvar.



1. sal



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

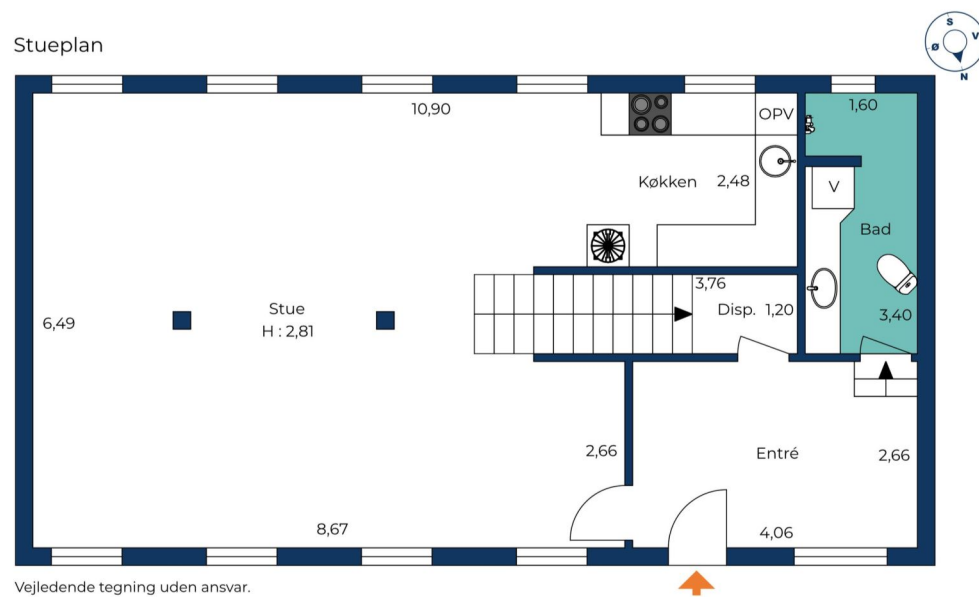
REAL

REAL

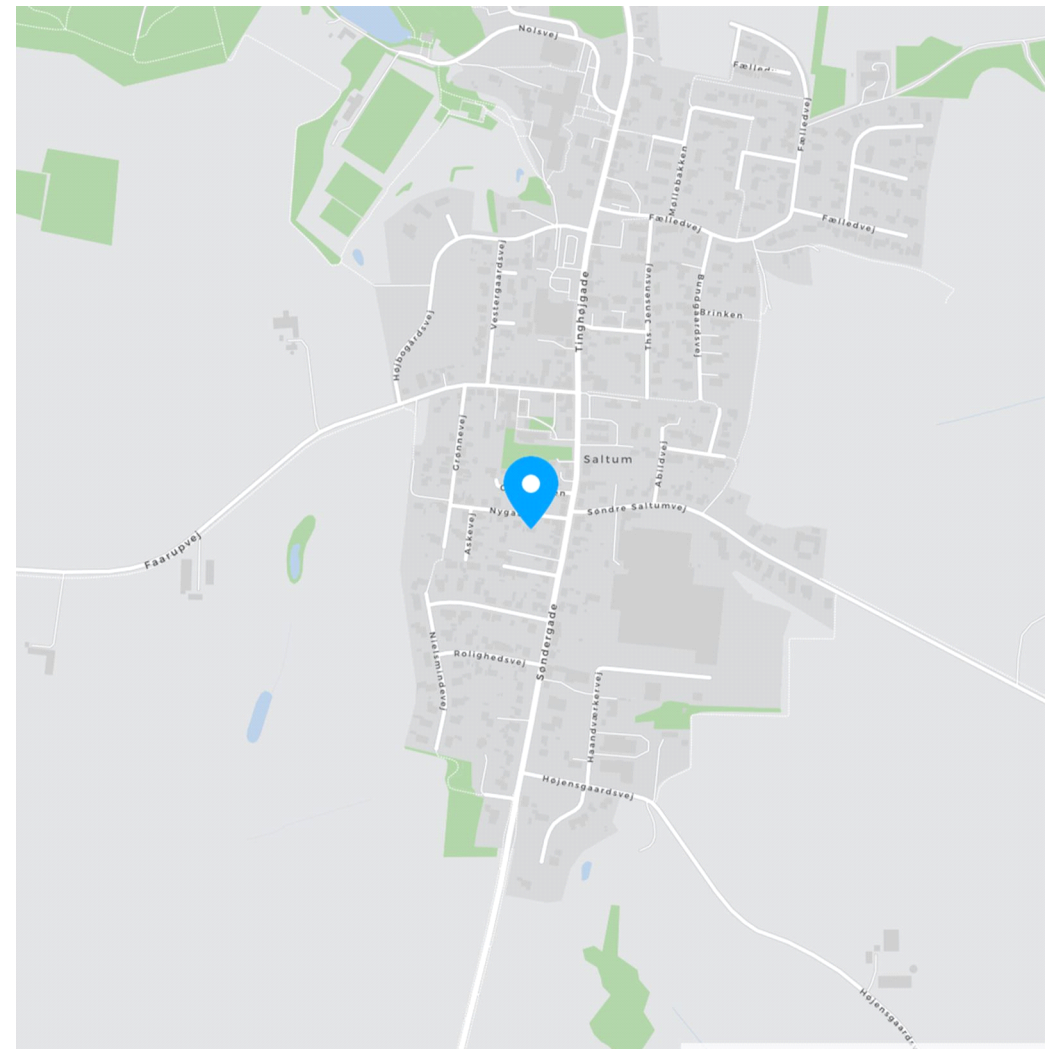
Adresse: Nygade 1, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 745.000

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

Dato: 31.01.2026



REAL





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

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

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	11 av Nr. Saltum By, Saltum
BFE-nr.:	3237493
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1942/2011

Arealer*

Grundareal:	568 m ²
Boligareal i alt:	154 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	56 m ²

Øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 16.09.1965 lbnr. 5001-82 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om
resp se akt Filnavn: 82_O_24
Nr. 2 lyst d. 18.08.2009 lbnr. 9571-82 Tillægstekst Skøde lyst servitutstiftende Forbud
mod off. spiritusudskænkning

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle hårde hvidevarer medfølger.
Mulighed for tilkøb af møbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

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

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring Århus
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokhush
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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, ejendomsværdiskatteløfter 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, indfryses/er indfrosset i årene 2018-2020 i en midlertidig indfrysningsordning. Det samlede års grundskyldsbetaling i skatteåret, hvor overtagelse finder sted, inkl. eventuel indfrosset 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



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

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

Dato: 31.01.2026

kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekriterium.



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

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

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
2.342
1.193
4.266
3.000
80

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

745.000
10.078
6.350
761.428

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

10.880

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: 31.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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