

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: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 982

Dato: 28.01.2026



Charmende dobbelthus (sælges samlet) beliggende på idyllisk grund med få km. til strand og Limfjorden - Saltbækvej 21 og 23. Forestil dig et hjem, hvor hvert hjørne oser af charme; et sted, der ikke bare er en bolig, men en fortælling om en kreativ families eje igennem 46 år. Velkommen til dette unikke dobbelthus fra 1902, beliggende i et naturskønt område, som byder på både Højskolen Mors, Salgjerhøj, Flade Klit og Hanklit.

Med sine 280 kvadratmeter bolig fordelt over mange hyggelige værelser indrettet i ældre stil, byder denne ejendom på både plads og atmosfære. Huset er det perfekte eksempel på et kunstnerhjem, hvor hver detalje vidner om kreativitet og personlighed. De mange værelser giver mulighed for at indrette arbejdsrum, atelier eller måske endda udstillingsrum for den kunstinteresserede køber. Den anden del af dobbelthuset har et boligareal på 158 m² i 2 plan med en skøn udsigt over landskabet med Limfjorden i horisonten. Også en bolig, der oser af hygge med tilhørende skøn overdækket terrasse, ligeledes med udsigt. Denne del af huset har fungeret som udlejningshus og tilbyder en unik mulighed for at supplere husstandens indkomst. Området er meget turistvenligt og her er god mulighed for evt. at leje ud til turister og udnytte den skattefrie indtægt op til 47.900. Eller måske et ønske om at have flere generationer under samme tag. Udenfor åbner sig en verden af idyl med stor naturgrund beplantet med store træer og anlagte terrasser samt flere hyggeområder. Den private og lukkede have inviterer til afslapning under åben himmel og danner rammen om uforglemmelige stunder med familie og venner. Her kan man nyde solnedgangen fra en af de flere hyggeområder eller finde skygge under de gamle træers kroner. Beliggenheden nær Salgjerhøj og Flade Klit gør dette hjem til det ideelle udgangspunkt for naturelskere. Området byder på fantastiske gåture i varieret terræn.

Her er rig mulighed for at koble af fra hverdagens travlhed og genfinde balancen i smukke omgivelser. Dette charmerende hus repræsenterer en sjælden mulighed for at erhverve sig et samlet dobbelthus og dermed mange muligheder på sigt for benyttelse. Uanset om du søger efter dit næste hjem eller drømmer om et sommerhus med masser af sjæl, så kunne dette meget vel være nøglen til dit næste kapitel.

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: Anja Hensberg



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 982

Dato: 28.01.2026



Ejendommen



Have



Entre



Stue



Stue



Stue

Adresse: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 982

Dato: 28.01.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 982

Dato: 28.01.2026



Værelse



Udsigt



Værelse



Værelse



Værelse



Toilet

Adresse: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 982

Dato: 28.01.2026



Værelse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Have



Saltbækvej 23

Adresse: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 982

Dato: 28.01.2026



Saltbækvej 23



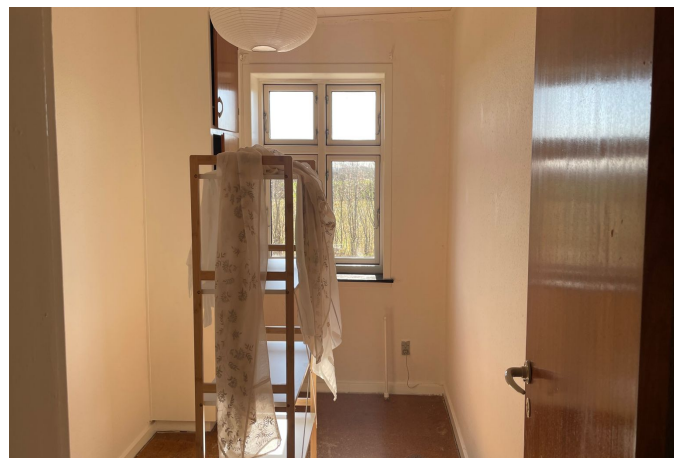
Saltbækvej 23



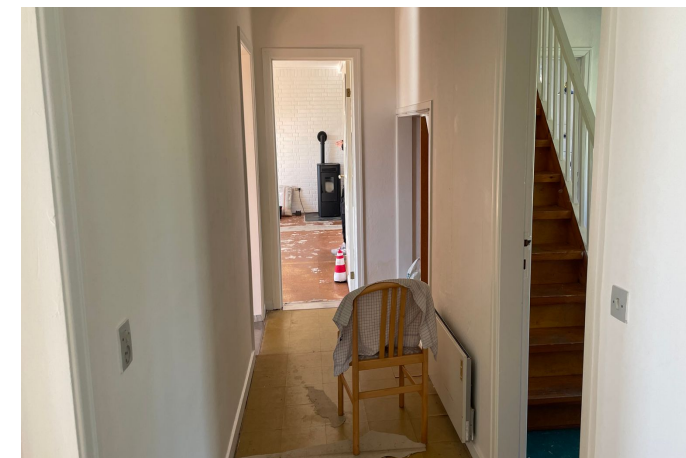
Saltbækvej 23



Saltbækvej 23



Saltbækvej 23



Saltbækvej 23

Adresse: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 982

Dato: 28.01.2026



Saltbækvej 23



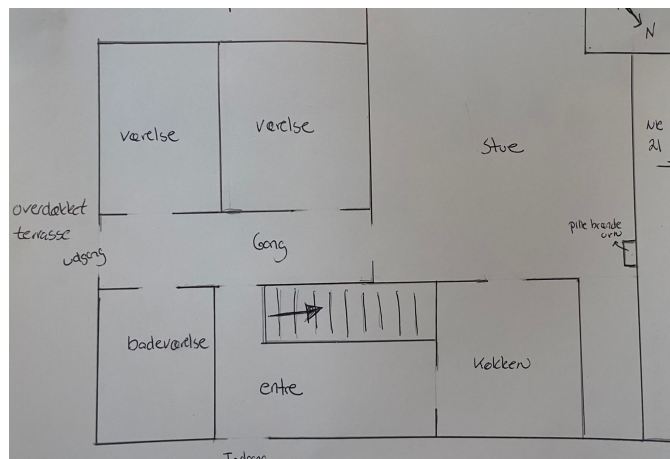
Saltbækvej 23



Saltbækvej 23



Saltbækvej 23



Skitse over stueplan - Saltbækvej 23



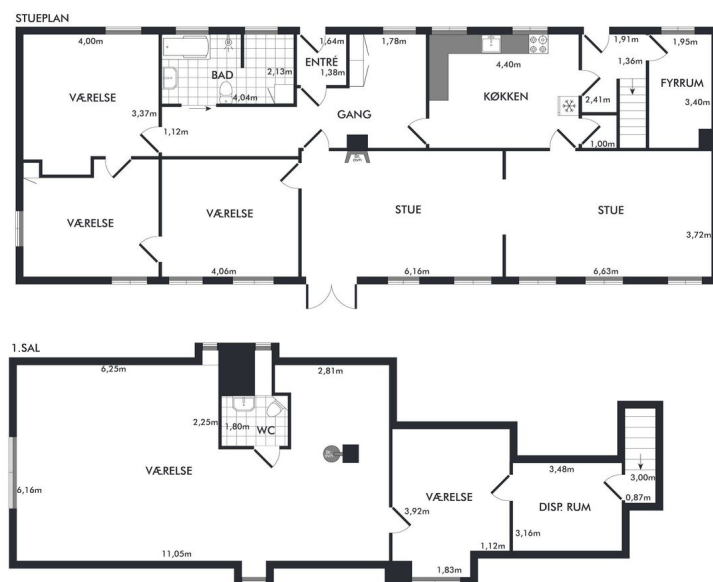
Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

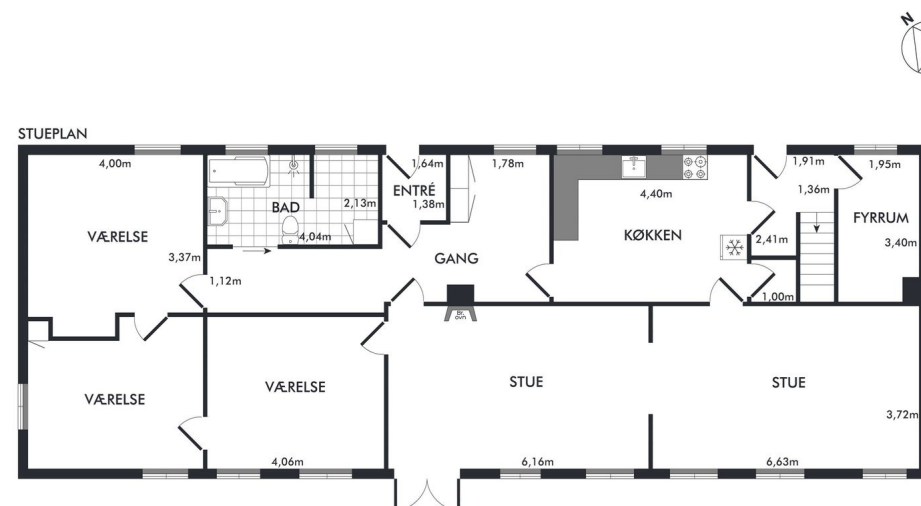
Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 982

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning stueplan



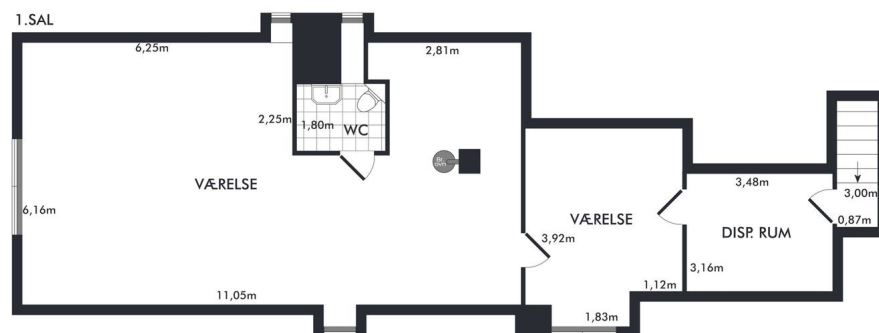
Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 982

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning 1. sal

Adresse: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 982

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Rækkehus
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	1l Flade By, Flade
BFE-nr.:	3437345
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1902

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	404.000
Grundværdi:	110.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	323.200
Grundlag for grundskyld:	88.000

Arealer*

Grundareal:	2.208 m ²
- heraf vej	270 m ²
Boligareal i alt:	280 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	24 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 26.04.1995 - Dok om brugsret mv, Se akt

Planer

Kommuneplan 20.LB.03 - Landsby, Flade
Lokalplan 3.1 - Flade

Tilbehør:

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

Keramisk komfur og Køleskab (nr. 21).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 982

Dato: 28.01.2026

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:

Udbudsprisen er en samlet pris for køb af Saltbækvej 21 og 23.

Nr. 23 er ikke indregnet i denne salgsoptilling udover nedenstående og beskrivelsen.

Info om nr. 23:
158 m2 bolig fordelt i stueplan og 1. sal.
Skøn udsigt over landskabet og med Limfjorden i horisonten.
Super dejlig grund på 757 m2.

Der kan gives flexbolig tilladelse på begge og dermed benyttes som fritidshus.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 37.900 Forbrug: 2.869 L olie
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 982

Dato: 28.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.648	Kontantpris	kr.	550.000
Grundskyld	kr.	1.346	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Renovation	kr.	3.029	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.157
Skorstensfejning	kr.	850	I alt	kr.	572.307
Rottebekæmpelse	kr.	50	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.	4.864			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	11.788		

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: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 982

Dato: 28.01.2026

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: