

Salgsopstilling

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

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

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 1.155

Dato: 01.01.2026



Beskrivelse:

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. 1.155

Dato: 01.01.2026



Ejendommen



Have



Entre



Stue



Stue



Stue



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. 1.155

Dato: 01.01.2026



Stue



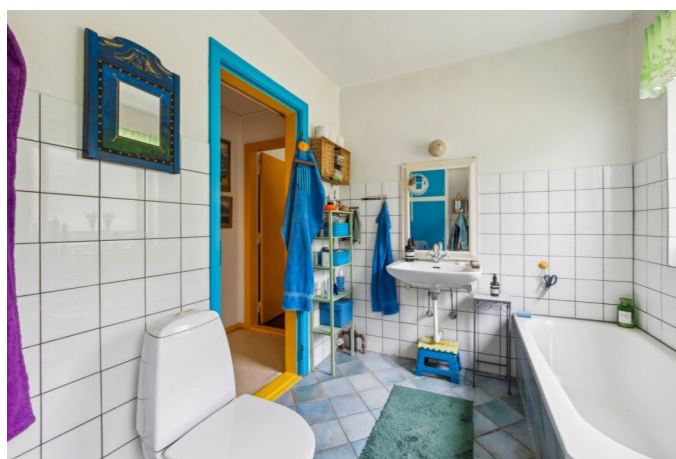
Stue



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



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. 1.155

Dato: 01.01.2026



Værelse



Udsigt



Værelse



Værelse



Værelse



Toilet



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. 1.155

Dato: 01.01.2026



Værelse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Have



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. 1.155

Dato: 01.01.2026



Saltbækvej 23



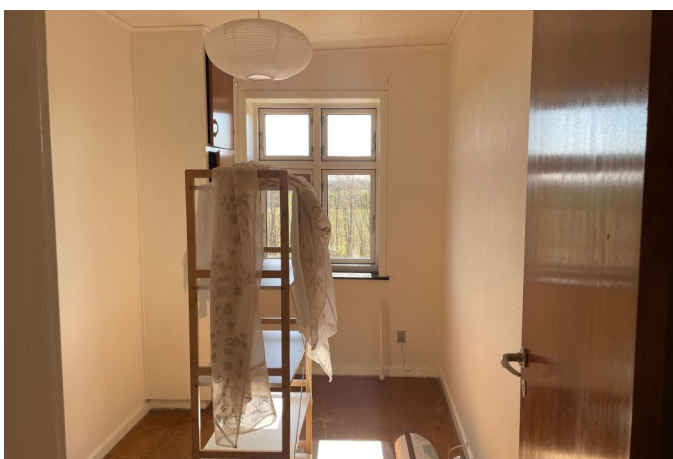
Saltbækvej 23



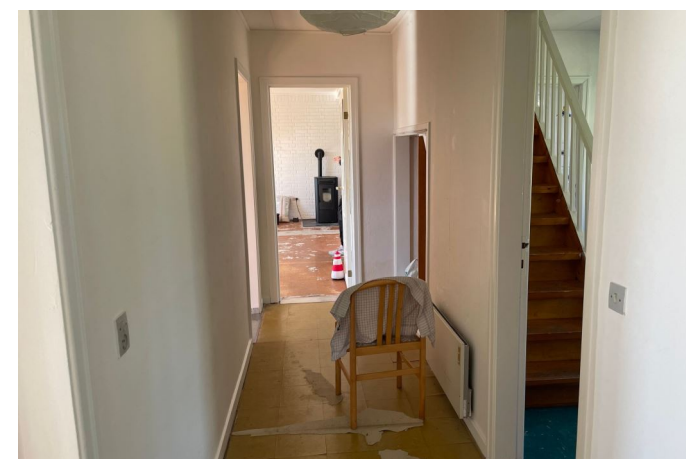
Saltbækvej 23



Saltbækvej 23



Saltbækvej 23

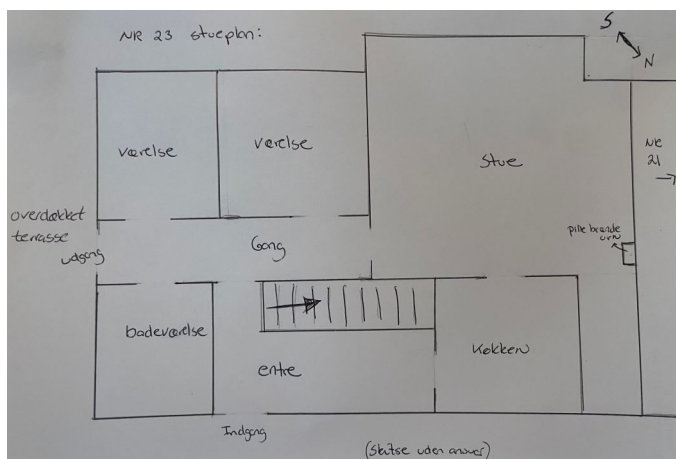


Saltbækvej 23

Dato: 01.01.2026



Saltbækvej 23

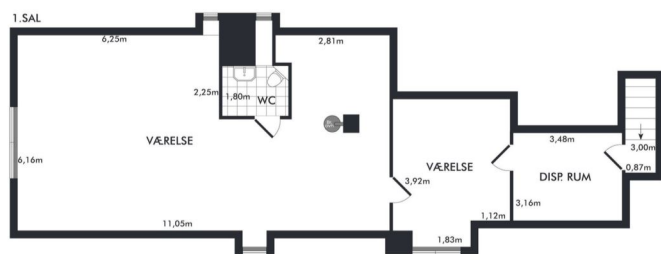
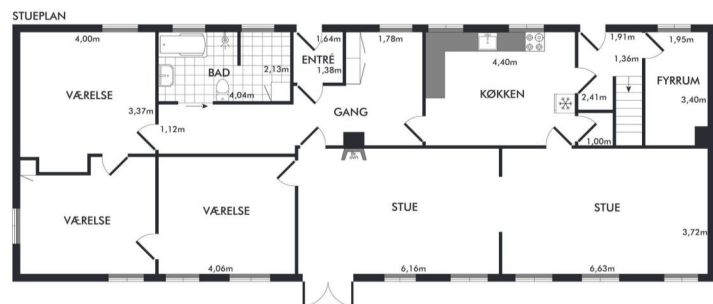


Skitse over stueplan - Saltbækvej 23

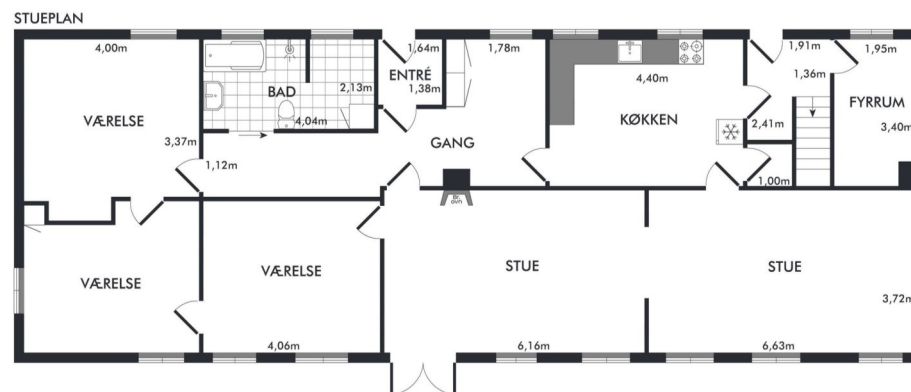
Adresse: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 1.155

Dato: 01.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



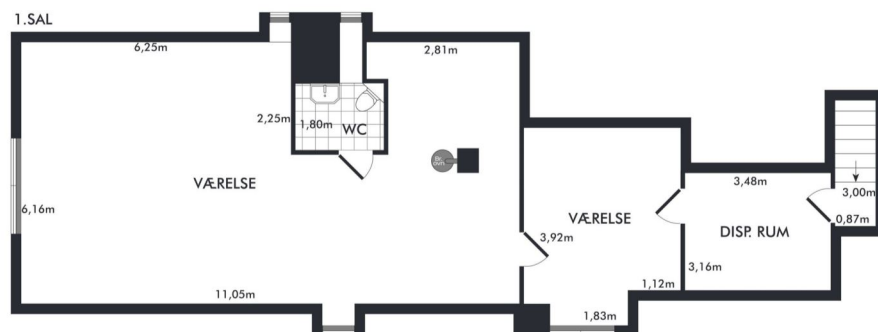
Anja Hensberg

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. 1.155

Dato: 01.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



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. 1.155

Dato: 01.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	1 I Flade By, Flade
BFE-nr.:	3437345
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed - olie fyr
Opført/ombygget år:	1902

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	2.208 m ²
- heraf vej	270 m ²
Boligareal i alt:	280 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	106 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:

Samlet pris for køb af Saltbækvej 21 og 23.

Info om nr. 23:

158 m² bolig fordelt på 2 plan med en skøn udsigt over landskabet med med Limfjorden i horisonten.
Her er også en skøn overdækket terrasse med udsigt.

Grunden er på 757 m² og ligger i forlængelse af grunden til nr. 21 og har samme naturskøn have.

I salgsoptilling er udgifter til nr. 23 ikke indregnet og ej boligareal og grund.
Forhør nærmere.

Fordeling:
nr. 21 kr. 400.000
nr. 23 kr. 150.000.
Samlet pris kr. 550.000.

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

Indendørs foto og plantegning i denne opstilling er kun for nr. 21.

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.



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. 1.155

Dato: 01.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 37.900 Forbrug: 2.869,00 L olie

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed - oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne - skal udskiftes ved ejerskifte

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

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

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 1.155

Dato: 01.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.973	Kontantpris/udbetaling	kr.	550.000
Grundskyld	kr.	2.095	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.157
Husforsikring	kr.	4.864	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Renovation	kr.	3.029	Anslået ekstra udgift til tinglysning af skøde på nr. 23	kr.	1.600
Skorstensfejning	kr.	850	Anslået udgift til evt. ejerskifteforsikring på nr. 23	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	50	I alt	kr.	583.907
Ejerudgift i alt 1 år		13.862			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.995 md./ 35.939 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.424 md./ 29.089 år v/25,30%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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.



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. 1.155

Dato: 01.01.2026

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.: Nej