

Salgsopstilling

Fasanvej 4 | 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. 650.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 1.036

Dato: 13.07.2024



Beskrivelse:

Charmerende dobbelthus på skøn grund sælges samlet.

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 Salgerhøj, 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. Det andet halvhus fungerer som udlejningshus og tilbyder en unik mulighed for at supplere husstandens indkomst. Nuværende ejer ønsker at leje den anden halvdel og på sigt også en god mulighed for at dyrke et bed & breakfast-koncept eller endda måske bolig for flere generationer.

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 Salgerhøj 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 sjældent 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

Adresse: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 1.036

Dato: 13.07.2024



Ejendommen



Have



Entre



Stue



Stue



Stue

Adresse: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 1.036

Dato: 13.07.2024



Stue



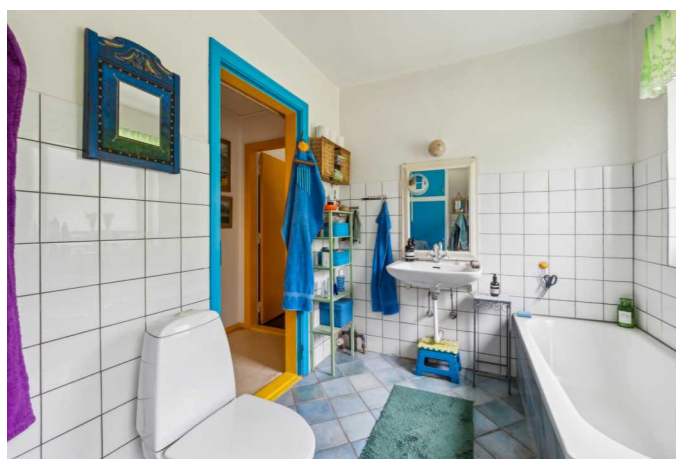
Stue



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 1.036

Dato: 13.07.2024



Værelse



Udsigt



Værelse



Værelse



Værelse



Toilet



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 1.036

Dato: 13.07.2024



Værelse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

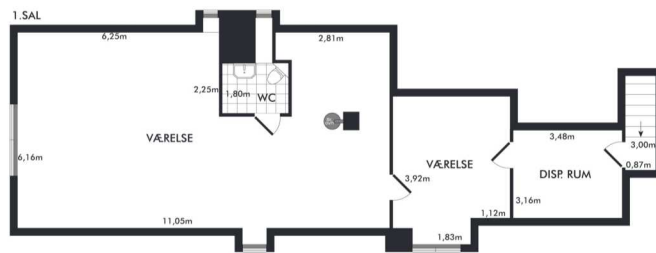
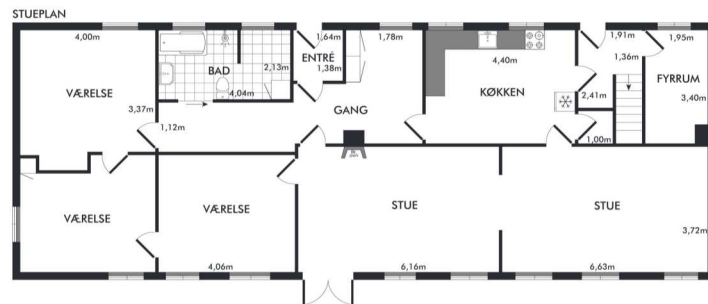


Have

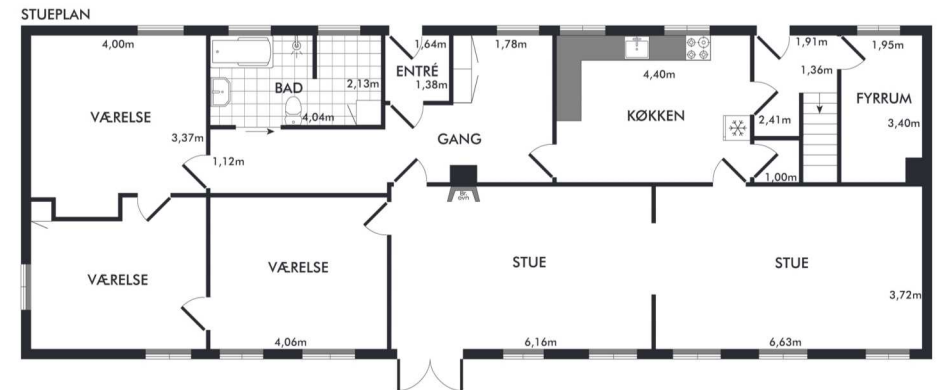
Adresse: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 1.036

Dato: 13.07.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 1.036

Dato: 13.07.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 1.036

Dato: 13.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 1 | Flade By, Flade
BFE-nr.: 3437345
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed - oliefyrt
Opført/ombygget år: 1902

Arealer*

Grundareal udgør: 2.208 m²
- heraf vej 270 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 174 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 106 m²
Boligareal i alt: 280 m²
Andre bygninger: 24 m²
- heraf Garage 24 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 26.04.1995 lbnr. 100504-72 Tillægstekst Dok om brugsret mv, Se akt

Ejer ønsker at sælge begge huse samlet, og i samme forbindelse indgå en lejeaftale om leje af nr. 23.

Info om Saltbækvej 23, som medfølger i handlen:

Bebygget areal: 100 m²
Udnyttet tagetage: 58 m²
Samlet boligareal: 158 m²

Grund størrelse: 757 m².

Opvarmes med el og brændeovn.

Forhør nærmere vedr. aftale om udlejning til sælger af nr. 23.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 421.000 kr.
Grundværdi: 114.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 336.800 kr.
Grundlag for grundskyld:

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 1.036

Dato: 13.07.2024

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:

I udbudsprisen medfølger den anden del af dobbelthuset: Saltbækvej 23, Flade.
Ejerudgifter og arealer mv. er ikke en del af denne salgssopstilling. Forhør nærmere.

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 1.036

Dato: 13.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.718	Kontantpris/udbetaling	kr.	650.000
Grundskyld	kr.	2.095	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	4.864	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Renovation	kr.	2.853	I alt	kr.	665.750
Skorstensfejning	kr.	850			
Rottebekæmpelse	kr.	50			
Ejerudgift i alt 1 år		12.430			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.742 md./ 44.907 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.964 md./ 35.569 år v/27,00%
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: 13.07.2024
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsseite>



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Saltbækvej 21, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: SALT21
Ejerudgift/md.: kr. 1.036

Dato: 13.07.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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