

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 9, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: SALT9
Ejerudgift/md.: kr. 840

Dato: 02.05.2025



Beskrivelse:

På den nordlige del af Mors i landbyen Flade ligger denne villa i 1. plan med skøn udsigt over området og villaen er velegnet til både helårs- og fritidsbolig. Flade området er et naturskønt område med bl.a. strand, Limfjord, Salgjerhøj og Hanklit.

En god og velholdt villa med følgende indretning: praktisk og rummeligt bryggers med indgang til et værelse, som også kan bruges som viktualierum. Fra bryggers er der fordelingsgang og herfra er det et pænt badeværelse med bruseniche, badekar og gulvvarme. Yderligere er der 2 værelser og et soveværelse med skabe. Fordelingsgang er i åben forbindelse med entre og afsluttes med et lyst køkken med plads til spisebord og en hyggelig stue med udgang til sydvendt terrasse og en skøn udsigt over området. Der er mulighed for at åbne op imellem stue og køkken.

Fra bryggers er der flisebelagt område med indgang til en muret garage med hobbyrum.

Grunden er anlagt med nem have mod vest og syd, der mest består af græs, hæk og buske. Yderligere er der flisebelagt terrasse mod vest og ikke mindst ved stuen mod syd med en skøn udsigt.

Der er opkørsel og plads til parkering.

En nem og god villa i plan i en passende størrelse og stadig med 4 værelser til en super fornuftig pris.

Der kører bus lige forbi og på Mors er det gratis at køre med. Yderligere er der 5 km. til Bjergby, der har børnehave og skole, og ca. 8 km til både Sejerslev og Ø. Jølby, der begge tilbyder børnehave, skole og dagligvare indkøb.

Leder du efter en bolig eller en fritidsbolig i et charmerende og naturskønt område med spændende gå- og cykelture, så er muligheden her.

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, finansiell 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 9, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: SALT9
Ejerudgift/md.: kr. 840

Dato: 02.05.2025



Ejendommen



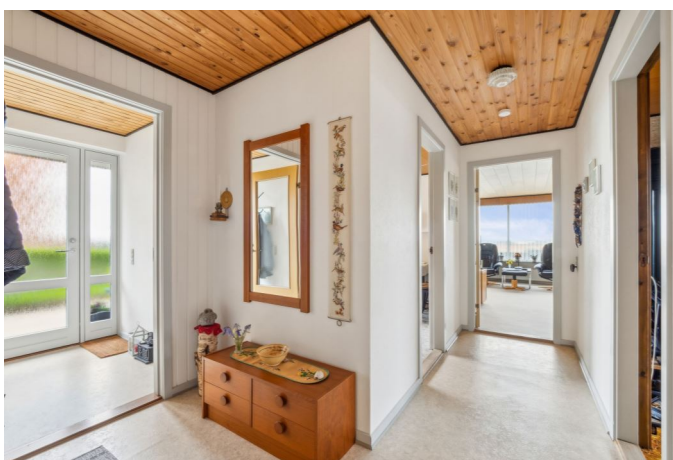
Bryggers



Bryggers



Badeværelse



Entre



Gang



Anja Hensberg

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

Adresse: Saltbækvej 9, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: SALT9
Ejerudgift/md.: kr. 840

Dato: 02.05.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Gang



Køkken



Køkken



Anja Hensberg

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

Adresse: Saltbækvej 9, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: SALT9
Ejerudgift/md.: kr. 840

Dato: 02.05.2025



Køkken



Stue



Stue



Stue



Udsigt



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Saltbækvej 9, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: SALT9
Ejerudgift/md.: kr. 840

Dato: 02.05.2025



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



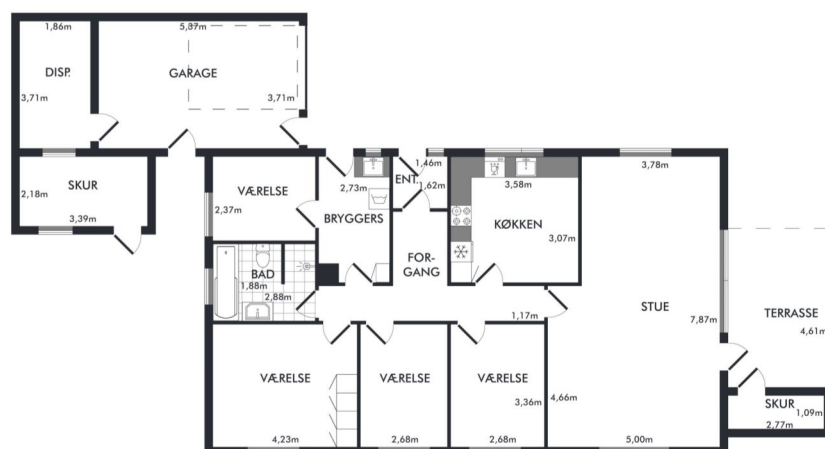
Anja Hensberg

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

Adresse: Saltbækvej 9, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: SALT9
Ejerudgift/md.: kr. 840

Dato: 02.05.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Saltbækvej 9, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: SALT9
Ejerudgift/md.: kr. 840

Dato: 02.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 12 x Flade By, Flade
BFE-nr.: 3437480
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1977

Arealer*

Grundareal udgør: 761 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 132 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 132 m²
Andre bygninger: 35 m²
- heraf Garage 35 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 11.02.1977 lbnr. 1270-72 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv Filnavn: 72_I_368
Nr. 2 lyst d. 15.11.1982 lbnr. 7742-72 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv Filnavn: 72_N_286

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 259.000 kr.
Grundværdi: 85.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 207.200 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, Emhætte, Køleskab og Opvaskemaskine.

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 9, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: SALT9
Ejerudgift/md.: kr. 840

Dato: 02.05.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen kan opnå flexbolig status.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.300 Forbrug: 1.579,00 L. Olie

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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: 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.

Adresse: Saltbækvej 9, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: SALT9
Ejerudgift/md.: kr. 840

Dato: 02.05.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.057	Kontantpris/udbetaling	kr.	350.000
Grundskyld	kr.	1.040	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	4.300	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.950
Renovation	kr.	3.029	I alt	kr.	362.950
Skorstensfejning	kr.	600			
Rottebekæmpelse	kr.	50			
Ejerudgift i alt 1 år		10.076			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.936 md./ 23.232 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.563 md./ 18.759 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: 02.05.2025
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/landingsside>



Anja Hensberg

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

Adresse: Saltbækvej 9, Flade, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: SALT9
Ejerudgift/md.: kr. 840

Dato: 02.05.2025

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