

## 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: Dueholmgade 1, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.645.000

Sagsnr.: DUEH1  
Ejerudgift/md.: 1.359

Dato: 22.04.2024



### Beskrivelse:

Herskabelig villa beliggende i Nykøbings centrum med regulære rum, højt til loft og med en super dejlig udestue og gårdhave. Boligarealet er på 167 m<sup>2</sup> + 13 m<sup>2</sup> udestue og 22 m<sup>2</sup> disp. rum på 2. sal.

En villa med charme og en bolig med stil, der har følgende indretning: entre med flot trappe til 1. salen, og fra entreen er der indgang til både stue og spisestue. Stor hyggelig stue med udsigt til den rolige gade og med videre gang til spisestuen, hvor der er direkte udgang til en virkelig skøn vestvendt udestue og gårdhave. I forlængelse af spisestuen er et lyst køkken med spiseplads, lille baggang, hvorfra der er et gæstetoilet og udgang til gårdhaven.

1. salen er rummelig grundet villaens byggestil og indrettet med stor repos, 3 store værelser, hvor det ene har udsigt til bymidte og Limfjorden. Yderligere er der et badeværelse med bruseniche, og et bryggers / vaskerum med god plads og trappe til villaens 2. sal, som består af 2 gode disp. rum.

Gårdhaven oses af hygge i private omgivelser med rig mulighed for at nyde udelivet, og hvis vejret ikke tillader det, kan den hyggelige udestue benyttes. Gårdhaven er flisebelagt med få bede og her er også et godt udhus på 25 m<sup>2</sup>, som er delt på 2 rum. Det ene rum er isoleret, og har både viktualierum, grovkøkken, bruser og dermed mange muligheder for benyttelse.

En flot villa med en gårdhave, der oses af hygge, og en bolig i en herskabelig stil, der bl.a. har 3 store værelser, 2 stuer, udestue mv. Villaen er beliggende i en hyggelig gade ved Dueholm Kloster og direkte i centrum af Nykøbing.

### 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: Dueholmgade 1, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.645.000

Sagsnr.: DUEH1  
Ejerudgift/md.: 1.359

Dato: 22.04.2024



Ejendommen



Gårdhave



Udestue



Entre



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Dueholmgade 1, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.645.000

Sagsnr.: DUEH1  
Ejerudgift/md.: 1.359

Dato: 22.04.2024



Stue



Spisestue



Udsigt



Spisestue



Spisestue



Udestue

Adresse: Dueholmgade 1, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.645.000

Sagsnr.: DUEH1  
Ejerudgift/md.: 1.359

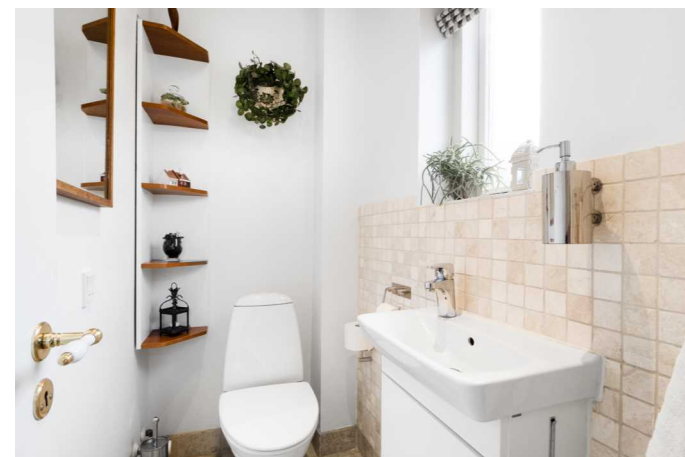
Dato: 22.04.2024



Køkken



Køkken



Gæstetoilet



Repos



Repos



Værelse



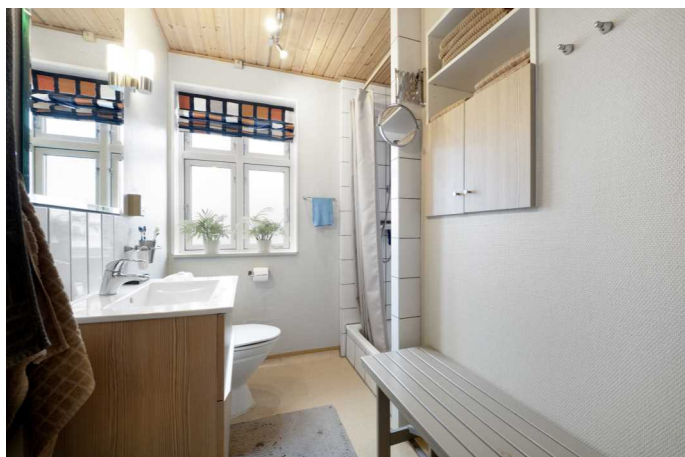
Anja Hensberg

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

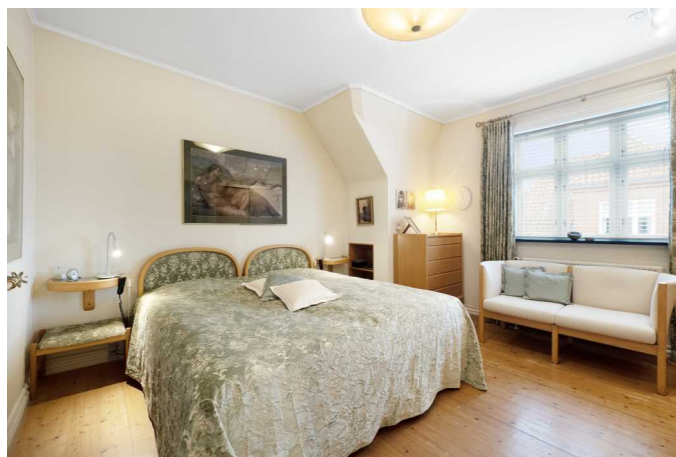
Adresse: Dueholmgade 1, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.645.000

Sagsnr.: DUEH1  
Ejerudgift/md.: 1.359

Dato: 22.04.2024



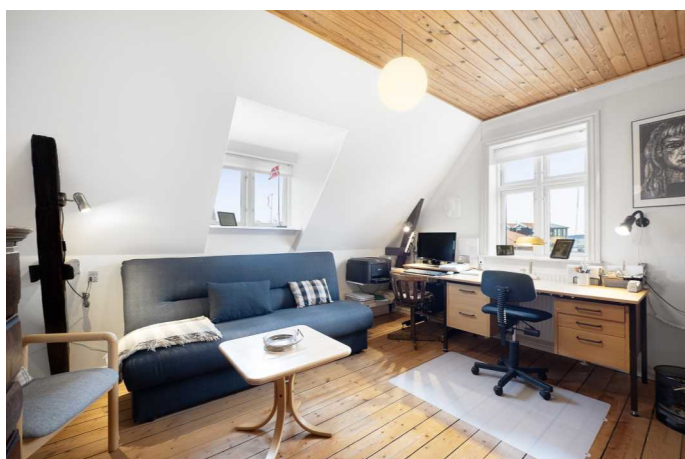
Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Vaskerum / bryggers



Dips. rum 2. sal



Anja Hensberg

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

Adresse: Dueholmgade 1, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.645.000

Sagsnr.: DUEH1  
Ejerudgift/md.: 1.359

Dato: 22.04.2024



Udhus



Ejendommen



Gårdhave



Ejendommen

Adresse: Dueholmgade 1, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.645.000

Sagsnr.: DUEH1  
Ejerudgift/md.: 1.359

Dato: 22.04.2024



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: Dueholmgade 1, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.645.000

Sagsnr.: DUEH1  
Ejerudgift/md.: 1.359

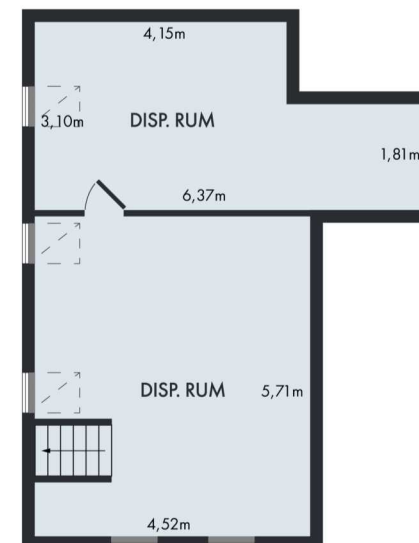
Dato: 22.04.2024

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

2. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Anja Hensberg

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

Adresse: Dueholmgade 1, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.645.000

Sagsnr.: DUEH1  
Ejerudgift/md.: 1.359

Dato: 22.04.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Morsø  
Matr.nr.: 555 dx Nykøbing M. Bygrunde  
BFE-nr.: 5564645  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1925

#### **Arealer\***

Grundareal udgør: 283 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbog  
Hovedbyg. bebyg. areal: 102 m<sup>2</sup>  
- heraf Udestue 13 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 78 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 167 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 25 m<sup>2</sup>  
- heraf Udhus 25 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)  
- af dato:

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Grundejerforening:** Nej

Nr. 1 lyst d. 13.03.1995 lbnr. 1531-72 Tillægstekst Lokalplan nr. 17.64 Filnavn: 72\_G\_649  
Nr. 2 lyst d. 06.03.2007 lbnr. 1335-72 Tillægstekst Dok lyst servitutstiftende om tilbage- betaling mv. Se akt.

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 892.000 kr.  
Grundværdi: 141.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 713.600 kr.  
Grundlag for grundskyld:

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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

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

Adresse: Dueholmgade 1, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.645.000

Sagsnr.: DUEH1  
Ejerudgift/md.: 1.359

Dato: 22.04.2024

#### 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:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.700 Forbrug: 16,30 MWh fjernvarme og 2823 kWh el  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Fjernvarme kr. 21.000.+ 6700 el = 27.700 kr.

#### 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. Ulovlige installationer.

Energimærkning: Energimærke C.



Anja Hensberg

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

Adresse: Dueholmgade 1, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.645.000

Sagsnr.: DUEH1  
Ejerudgift/md.: 1.359

Dato: 22.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	2.934	Kontantpris/udbetaling	1.645.000
Husforsikring	6.851	Halv ejerskifteforsikringspræmie	8.890
Ejendomsværdiskat	3.639	Tinglysningsafgift af skødet	11.750
Renovation	2.853		
Rottebekæmpelse	26	I alt	1.665.640
Ejerudgift i alt 1 år	16.304		

#### 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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.394 md./ 112.724 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.444 md./ 89.332 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 18.04.2024

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/landingside>



Anja Hensberg

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

Adresse: Dueholmgade 1, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.645.000

Sagsnr.: DUEH1  
Ejerudgift/md.: 1.359

Dato: 22.04.2024

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