

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: Skovgade 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: skovg10
Ejerudgift/md.: kr. 859

Dato: 15.09.2026



Prisbelønnet og charmerende rækkehus i god form og egen parke-ring i det idylliske Fiskerkvarter.

På den stemningsfulde, ensrettede og brostensbelagte Skovgade i Nykø-bings idylliske Fiskerkvarter finder I dette særdeles charmerende rækkehus på 102 m². Ejendommen udmærker sig ved sin gode stil, sit klassiske tegl-tag og de fine sprodsede vinduer, og huset modtog af kommunen beva-ringsprisen i 2014. Her får I en lys, imødekomende og veldisponeret bolig, der fremstår i god form både ude og inde.

Fra gaden træder man ind i entréen, hvorfra trappen fører til førstesalen. Stueplan rummer desuden et mindre badeværelse og et godt værelse. Den hyggelige og lyse stue har god plads til både sofagruppe og spisebord og danner en skøn ramme om hverdagens samvær. Herfra er der adgang til et pænt og velindrettet køkken med hyggelige hjørnespisepladser. Det prakti-ske bryggers har fin plads til hvidevarer, arbejdsbord og skabe samt direkte udgang til østsiden.

Førstesalen er flot og charmerende indrettet med et repos, der kan anven-des som eksempelvis hjemmekontor, læsekrog eller anden fleksibel plads. Etagen byder endvidere på et fint soveværelse med indbyggede skabe og et lyst badeværelse med bruser. Med både badeværelse og værelse på hver etage får boligen en fleksibel planløsning, som passer godt til forskellige behov. Energimærke B. Har udover fjernvarme også 2 varmepumper.

Udenfor venter en nem og hyggelig grund, der harmonerer smukt med hu-sets udtryk. Fra den brostensbelagte gade er der dobbelt parkeringsplads på egen grund og adgang til et indbydende, flisebelagt gårdmiljø, som ven-der godt for solen. Her er fine hyggekrege, gangareal langs østsiden og videre adgang til bryggerset. Et godt træudhus giver desuden praktisk op-bevaringsplads. Beliggenheden er helt i top nær Nykøbing Havn, gågaden og grønne områder.

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: Skovgade 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: skovg10
Ejerudgift/md.: kr. 859

Dato: 15.09.2026



Ejendommen



Bevaringsprisen



Ejendommen



Bryggers



Køkken

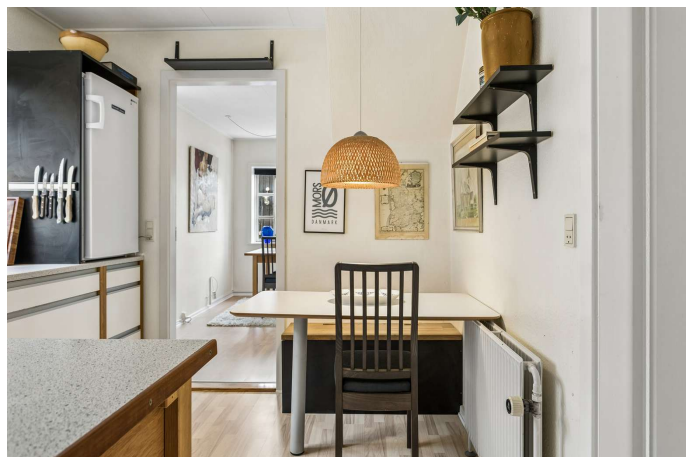


Køkken

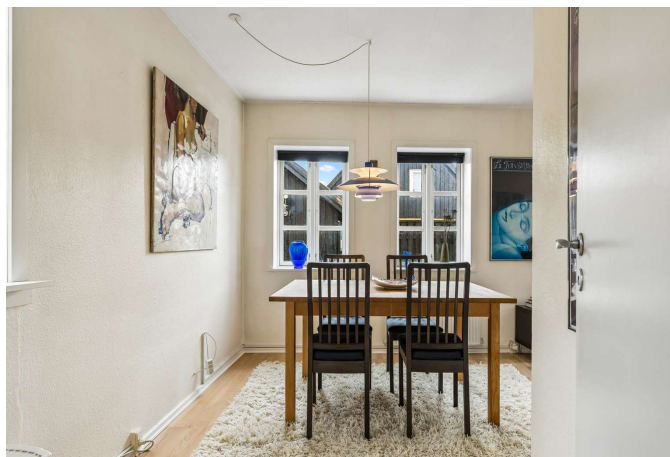
Adresse: Skovgade 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: skovg10
Ejerudgift/md.: kr. 859

Dato: 15.09.2026



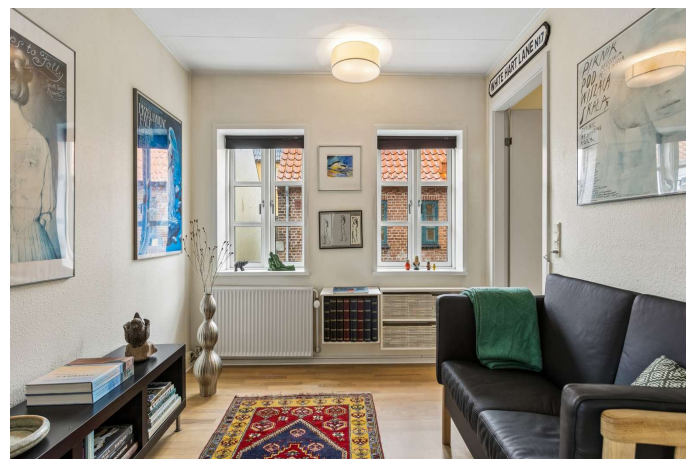
Køkken



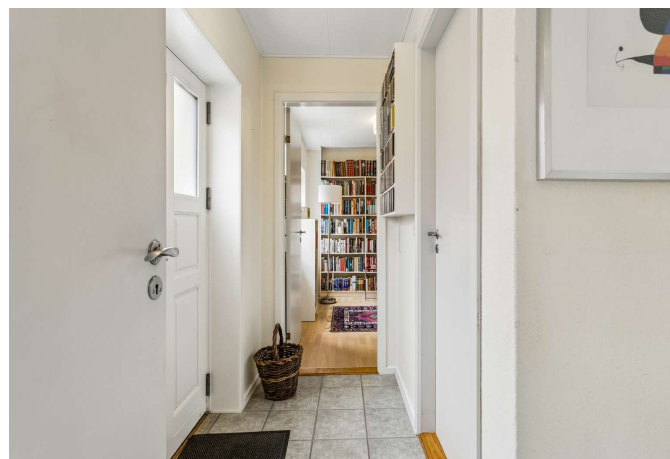
Stue



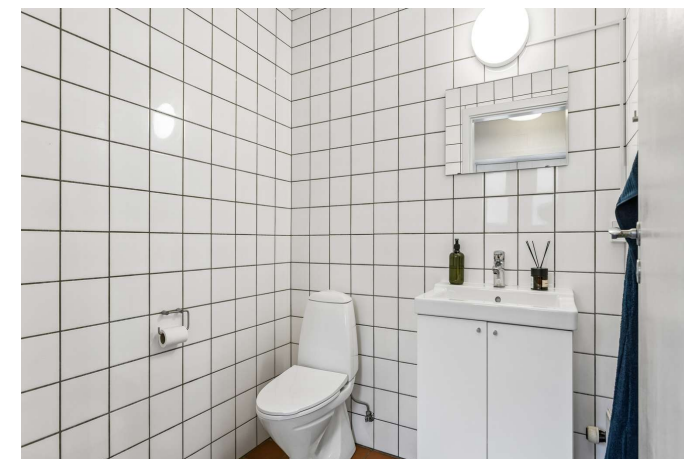
Stue



Stue



Entre



Gæstetoilet / badeværelse

Adresse: Skovgade 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: skovg10
Ejerudgift/md.: kr. 859

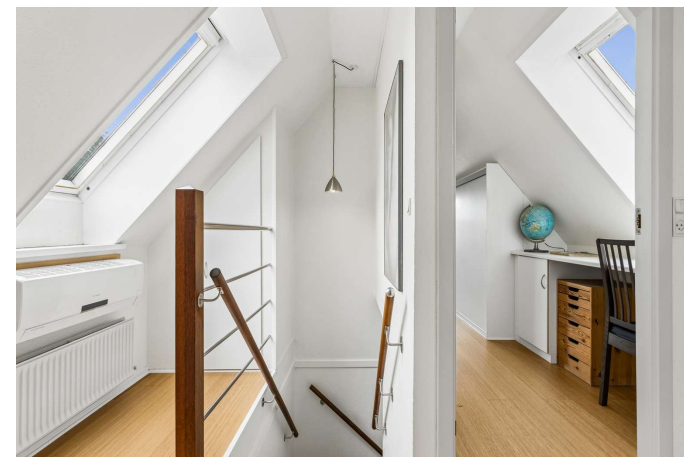
Dato: 15.09.2026



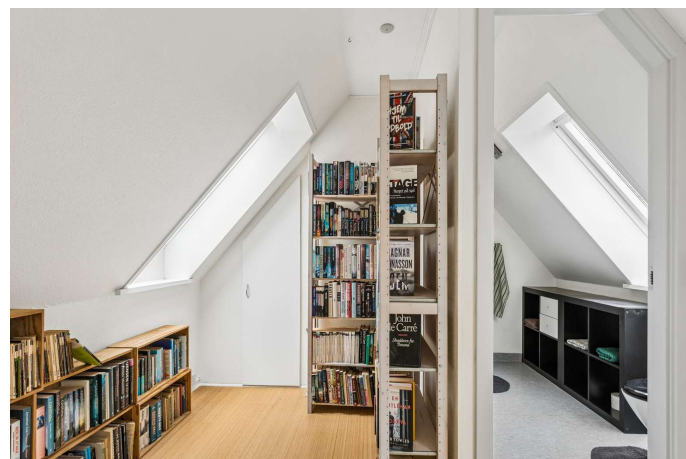
Værelse



Værelse



Repos



Repos



Værelse

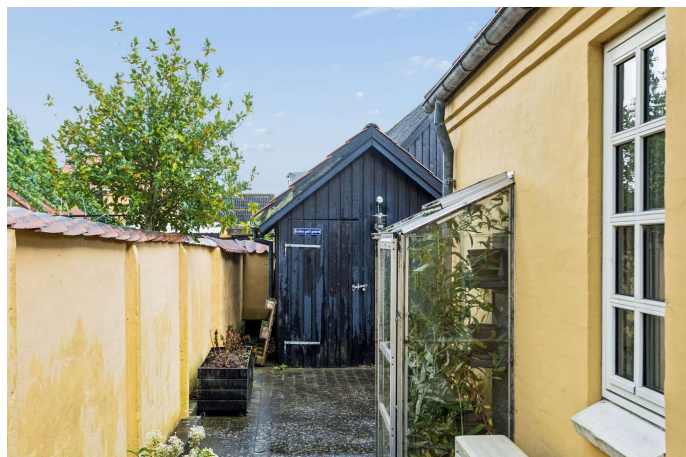


Badeværelse

Adresse: Skovgade 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: skovg10
Ejerudgift/md.: kr. 859

Dato: 15.09.2026



Gang / terrasse - bagside til bryggers



Gårdhave



Gårdhave



Entre fra gaden

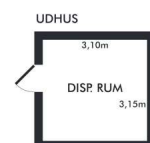
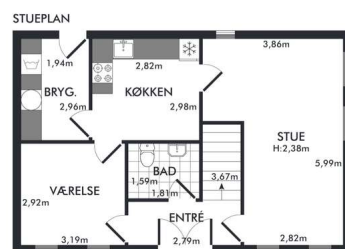


Grund / Ejendommen

Adresse: Skovgade 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: skovg10
Ejerudgift/md.: kr. 859

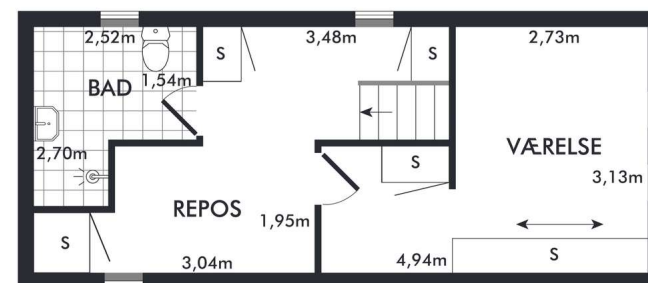
Dato: 15.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

1. ETAGE



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



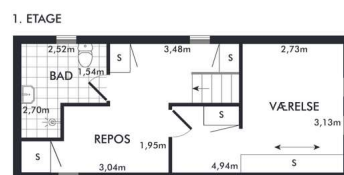
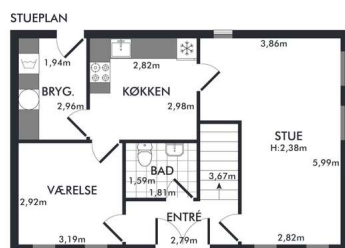
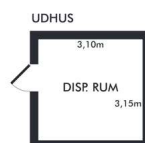
Anja Hensberg

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

Adresse: Skovgade 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: skovg10
Ejerudgift/md.: kr. 859

Dato: 15.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Skovgade 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: skovg10
Ejerudgift/md.: kr. 859

Dato: 15.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 222 Nykøbing M. Bygrunde
BFE-nr.: 5563918
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1907/1991

Arealer**

Grundareal: 160 m²
Boligareal i alt: 102 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 6 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 390.000
Grundværdi: 89.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 312.000
Grundlag for grundskyld: 71.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 06.07.1993 - Dok om huslejekontrol

Planer

Kommuneplan 17.B.13 - Nykøbing, "Fiskerbyen"
Lokalplan 17.76 - "Fiskerbyen" i Nykøbing Mors

Tilbehør:

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

Kogeplade, Ovn, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skovgade 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: skovg10
Ejerudgift/md.: kr. 859

Dato: 15.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. BrandForsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen handles som dødsbo.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.900 Forbrug: 7 MWh fjernvarme + 1.449 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: luft til luft

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Fjernvarme kr. 8.800 + 2.100 kr. el = 10.900

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Skovgade 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: skovg10
Ejerudgift/md.: kr. 859

Dato: 15.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	1.591	Kontantpris	kr. 1.200.000
Grundskyld	kr.	1.089	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 9.050
Ejendomsforsikring	kr.	5.348	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.646
Renovation	kr.	2.176	I alt	kr. 1.216.696
Rottebekæmpelse	kr.	99	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.	
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 10.304		

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.673 md. / 80.075 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.316 md. / 63.787 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Skovgade 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: skovg10
Ejerudgift/md.: kr. 859

Dato: 15.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 760.000
Nr. 3: hovedstol kr. 86.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen