

# 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: Fyrvejen 62, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 1.490.000

Sagsnr.: fyrve62  
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 06.04.2026



## Flot og stilren bolig - energiklasse A2010.

Flot og stilren bolig - energiklasse A2010.

Dejlig villa med en flot og moderne bolig beliggende i den nordlige del af Nykøbing med få minutters gang til grønt område og Limfjorden. Villaen er løbende renoveret og vedligeholdt med store lyse rum og en god indretning. Tilmed er der solceller, og en god grund med både gårdsplads og hyggelig have.

En superdejlige familievenlig bolig, der byder velkommen med sine 150 m<sup>2</sup> i en lys og imødekommende stil. En god planløsning og åbenhed er det, du bydes velkommen til via den åbne entre med adgang til både køkken, stue og gang med faste skabe og god trappe til 1 sal. Flot køkken i åben forbindelse med alrum og stue, hvor der er udgang til overdækket terrasse og have. Fra mellemgang er der et flot badeværelse med bruseniche og herfra et dips. rum. Fra boligen er der adgang til et sammenbygget udhus, bestående af et praktisk stort bryggers, og et godt hobbyrum med udgang til gårdsplads. Boligen har gulvvarme i entre, gang, badeværelse, køkken, alrum og stue.

1.salen er ligeledes godt indrettet med repos, flot badeværelse med badekar og 3 gode værelser, hvor 2 har udgang til svalegang med en dejlig udsigt over området. En bolig, som skal ses, da den er lidt speciel med en god planløsning og fremstår stilren. Boligen er stort set indflytningsklar. Fjernvarme og energimærke A2010.

Grunden er udlagt med gårdsplads, og herfra er der adgang til en stor træterrasse, hvorfra der er indgang til boligen. Den store træterrasse videreføres langs villa og ender i haven med en stor fin overdækket terrasse med indgang til alrum og stue. Lukket nem have med plads til leg og hygge.

En villa, der bestemt overrasker ved fremvisning, og som kan noget helt speciel.

### 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: Fyrvejen 62, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 1.490.000

Sagsnr.: fyrve62  
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 06.04.2026



Åben entre



Køkken



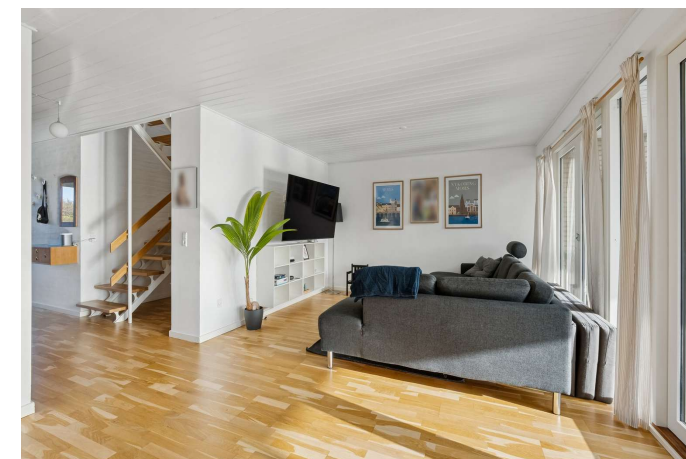
Køkken



Alrum



Alrum



Stue



Anja Hensberg

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

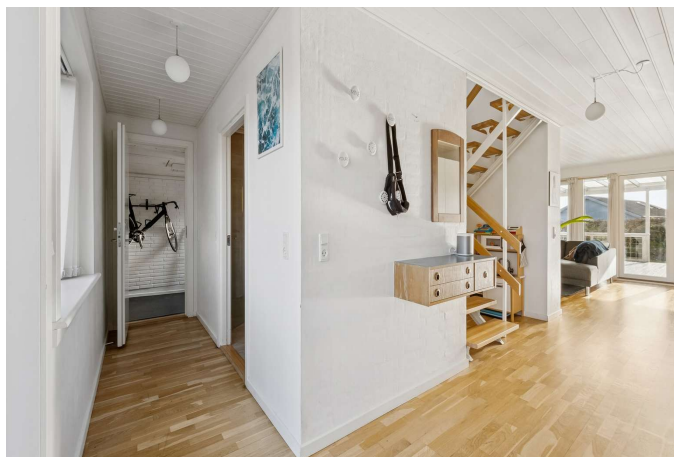
Adresse: Fyrvejen 62, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 1.490.000

Sagsnr.: fyrve62  
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 06.04.2026



Stue



Gang



Badeværelse



Gang



Repos



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Fyrvejen 62, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 1.490.000

Sagsnr.: fyrve62  
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 06.04.2026



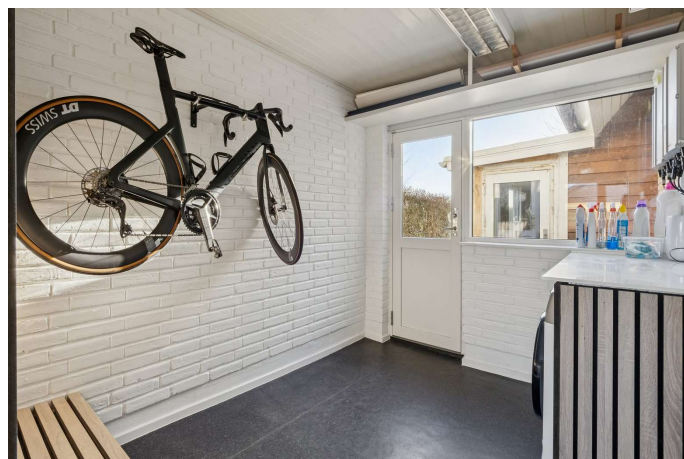
Badeværelse



Værelse



Værelse



Bryggers



Hobbyrum



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Fyrvejen 62, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 1.490.000

Sagsnr.: fyrve62  
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 06.04.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

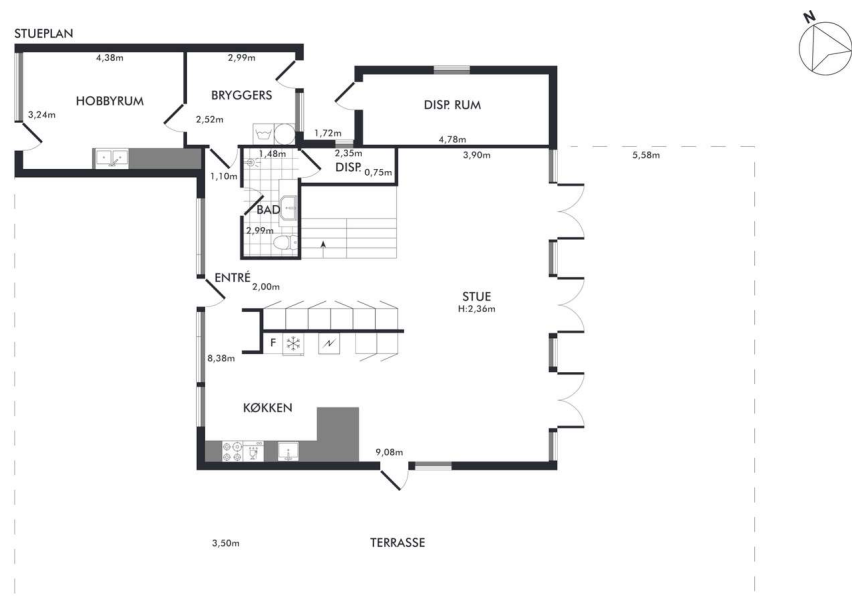


Ejendommen

Adresse: Fyrvejen 62, 7900 Nykøbing M  
 Kontantpris: kr. 1.490.000

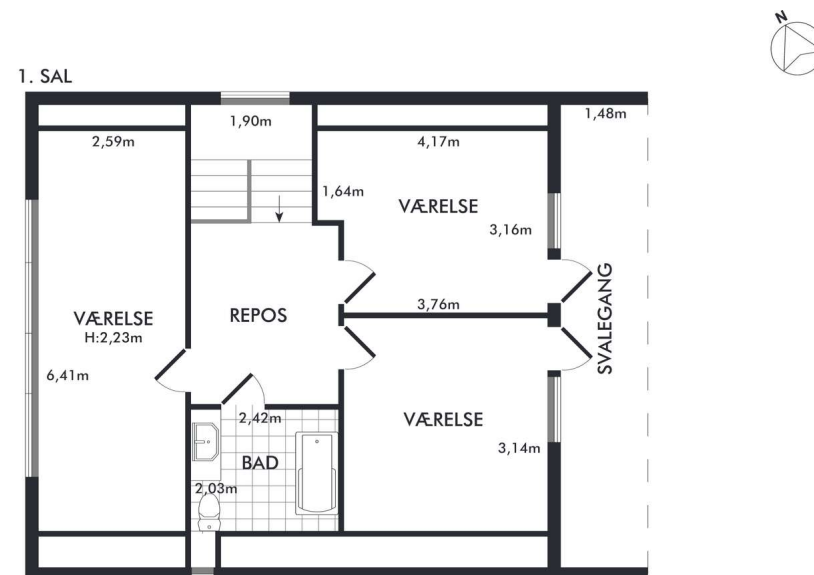
Sagsnr.: fyrve62  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 06.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

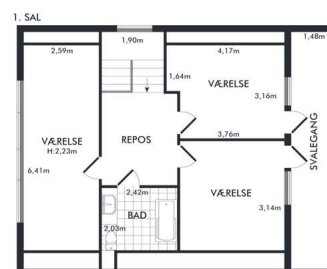
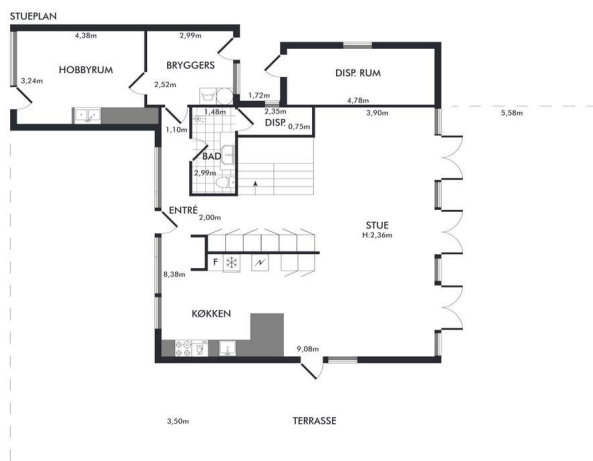
Plantegning



Adresse: Fyrvejen 62, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 1.490.000

Sagsnr.: fyrve62  
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 06.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Fyrvejen 62, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 1.490.000

Sagsnr.: fyrve62  
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 06.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Morsø  
Matr.nr.: 98dd Nykøbing M. Markjorder  
BFE-nr.: 5565539  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1966

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.115.000  
Grundværdi: 298.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 892.000  
Grundlag for grundskyld: 238.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 807 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 150 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 20 m<sup>2</sup>

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 13.07.1967 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt  
- Nr. 2: 28.07.1989 - Lokalplan nr. 17.51

**Planer**

Kommuneplan 17.B.01 - Nykøbing, boligområde Østre Strand  
Lokalplan 17.51 - Boligområde ved Thorsdal og Skjelholm

Tilbehør:

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

Kogeplade, Emhætte, Opvaskemaskine, Køleskab, Fryser (Skabsfryser)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.





Adresse: Fyrvejen 62, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 1.490.000

Sagsnr.: fyrve62  
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 06.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.549	Kontantpris	kr.	1.490.000
Grundskyld	kr.	3.648	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Ejendomsforsikring	kr.	6.864	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Renovation	kr.	3.200	I alt	kr.	1.510.850
Rottebekæmpelse	kr.	116	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.377			

**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: Fyrvejen 62, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 1.490.000

Sagsnr.: fyrve62  
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 06.04.2026

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: