

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: Kløvermarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: klv7
Ejerudgift/md.: kr. 1.777

Dato: 04.09.2026



Murstensvilla med fjordkig, 6 værelser, 2 badeværelser, 2 stuer og en attraktiv beliggenhed.

På en rolig, lukket villavej i attraktive Sydbyen ligger denne velindrettede murstensvilla på hele 226 m². Villaen er opført i 1964 og fremstår i overvejende oprindelig stand, hvilket giver den nye ejer mulighed for at sætte sit helt eget præg på en bolig med masser af plads, gode proportioner og en planløsning, der allerede i dag fungerer rigtig godt for den store familie eller flere generationer under samme tag.

Stueplanet byder på entré, et praktisk bryggers samt adgang til et separat saunarum, der med fordel kan indrettes som ekstra vaskerum eller opbevaring. Her findes desuden to værelser, et soveværelse og et badeværelse med brusekabine. Køkkenet med spiseplads og spændende muligheder for at blive åbnet mod stuen. Den lyse og hyggelige stue har et stort vinduesparti, udgang til den sydvendte terrasse og en flot trappe med stor åbning mod førstesalen, som skaber en behagelig sammenhæng mellem boligens to plan.

På førstesalen fortsætter de gode rammer med endnu en stue, hvorfra der er udgang til en bred svalegang. Her kan udsigten over området nydes, med Limfjorden som en smuk horisont i det fjerne. Etagen rummer også et værelse, to store sammenhængende værelser samt endnu et badeværelse. De mange rum giver fleksible indretningsmuligheder til børneværelser, hjemmekontor, gæsteafdeling eller hobbyliv.

Udenfor venter en skøn grund med forhave, carport, garage og hobbyrum. Flisebelagte gange leder bekvemt til både entré og bryggers, mens haven breder sig hyggeligt omkring to sider af villaen og giver god plads til både afslapning, leg og udeliv. Beliggenheden er særdeles familievenlig med gåafstand til skole, fritidsaktiviteter samt strand og fjord.

Her får I en solid villa med karakter, plads og et attraktivt udgangspunkt for at skabe drømmehjemmet.

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.

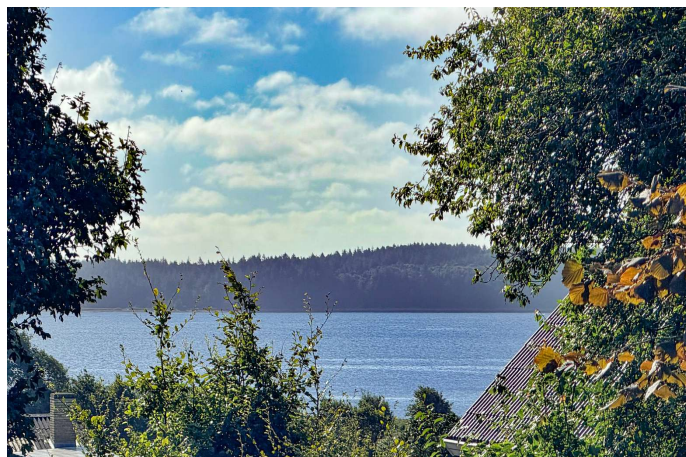
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anja Hensberg

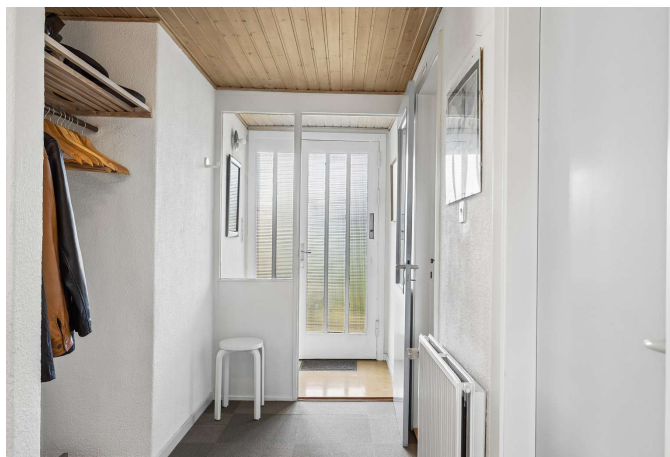
Adresse: Kløvermarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: klver7
Ejerudgift/md.: kr. 1.777

Dato: 04.09.2026



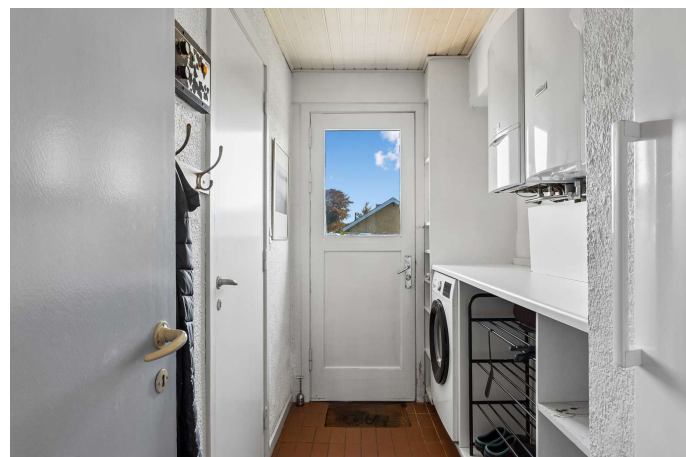
Udsigt fra Svalegang



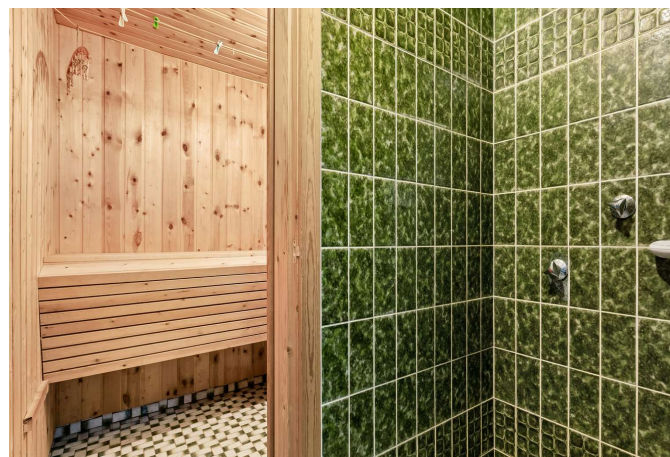
Entre



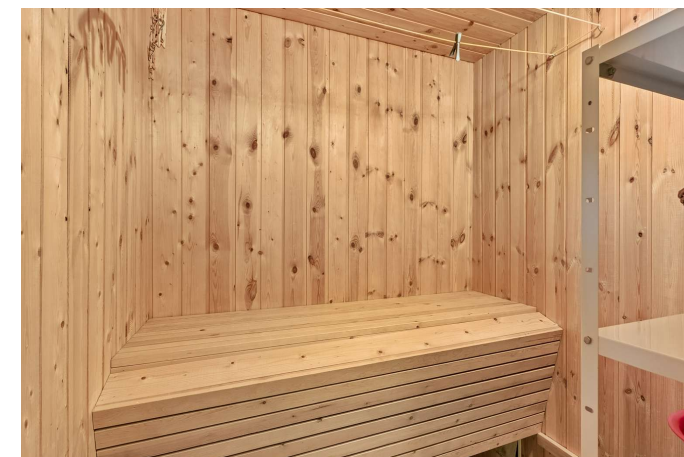
Gang



Bryggers



Sauna



Sauna

Adresse: Kløvermarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: klver7
Ejerudgift/md.: kr. 1.777

Dato: 04.09.2026



Værelse



Badeværelse



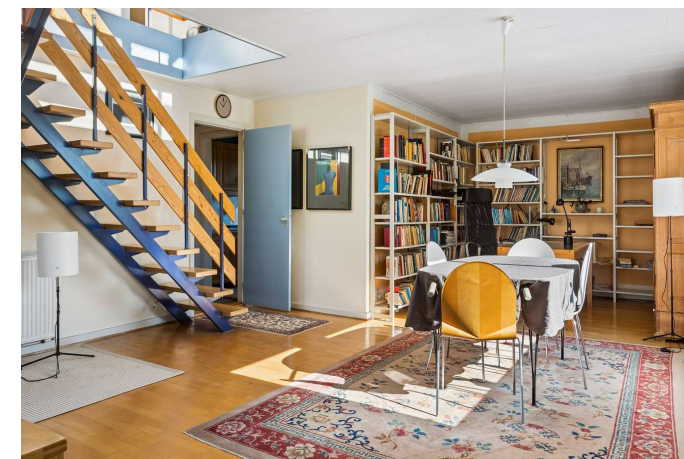
Værelse



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Kløvermarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: klver7
Ejerudgift/md.: kr. 1.777

Dato: 04.09.2026



Stue



Stue 1. sal



Stue 1. sal



Svalegang



Udsigt fra Svalegang

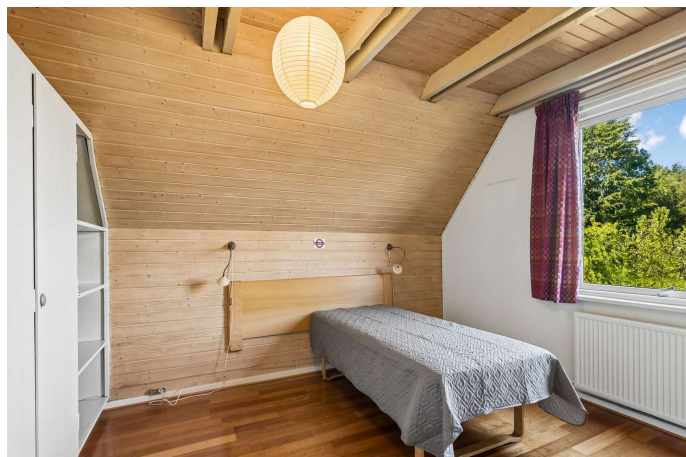


Værelse

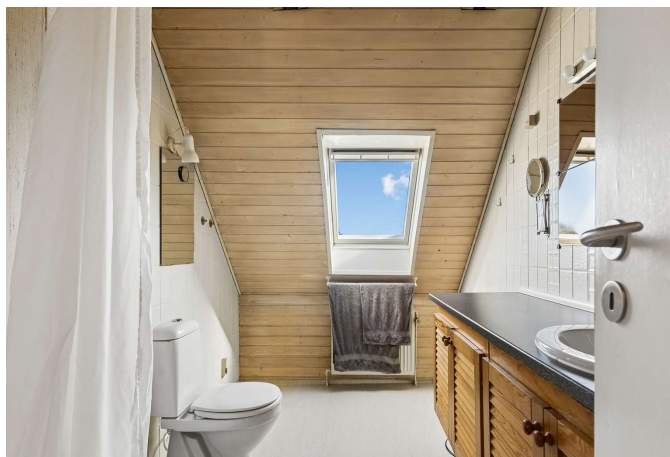
Adresse: Kløvermarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: klver7
Ejerudgift/md.: kr. 1.777

Dato: 04.09.2026



Værelse



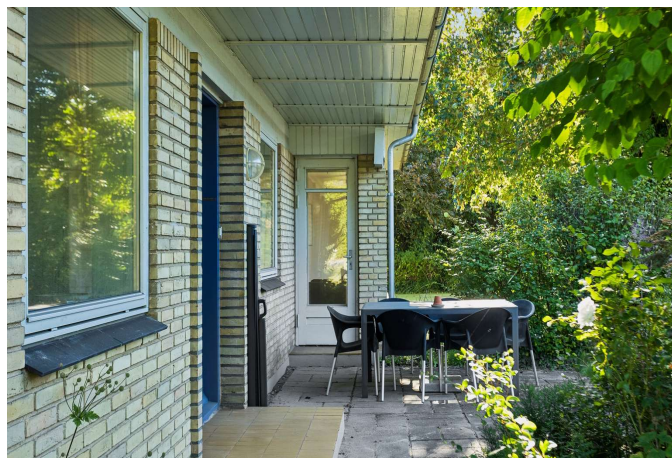
Badeværelse



Værelse



Ejendommen



Sydvendt terrasse



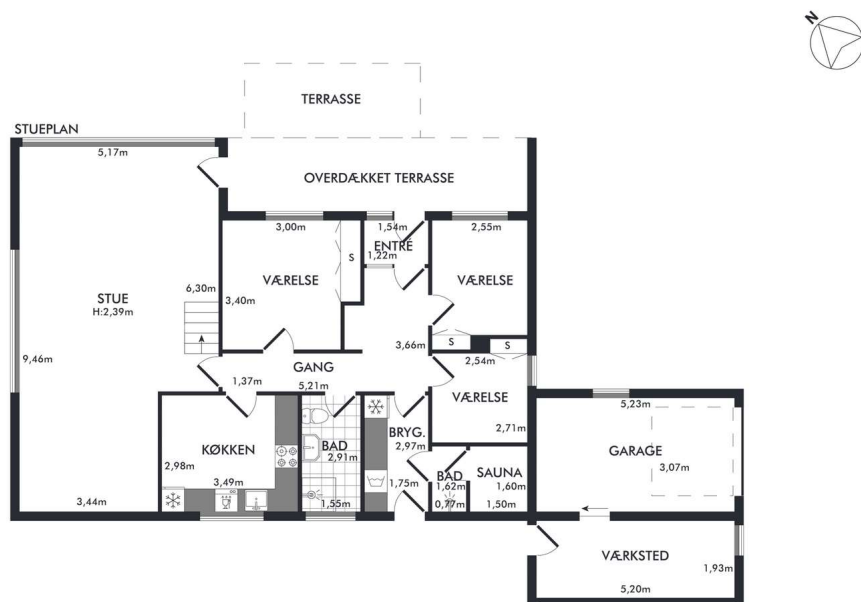
Anja Hensberg

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

Adresse: Kløvermarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.350.000

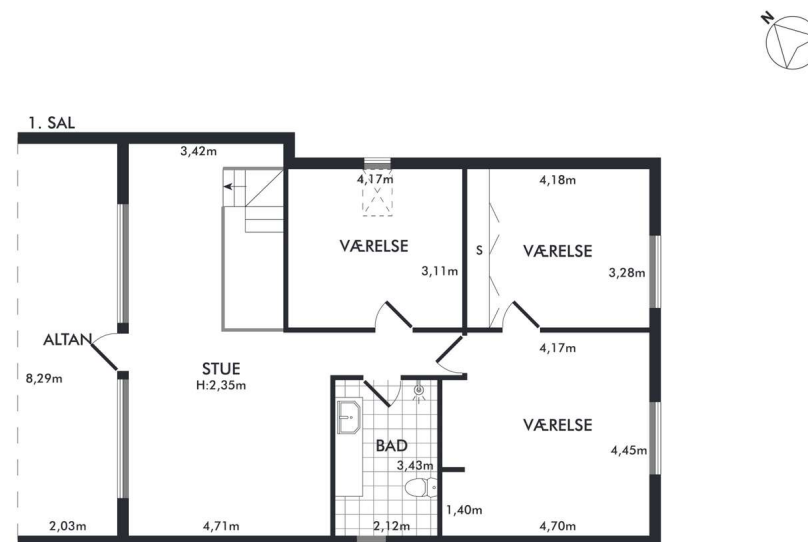
Sagsnr.: klver7
Ejerudgift/md.: kr. 1.777

Dato: 04.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning Stueplan



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning 1. sal



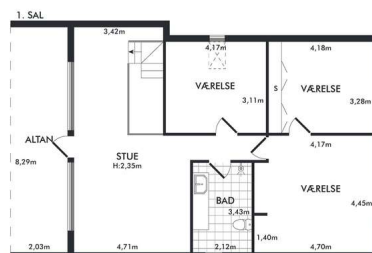
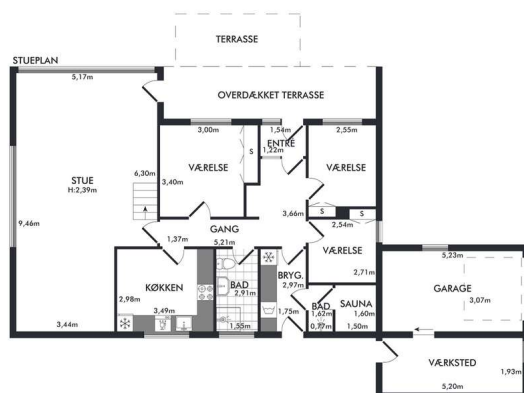
Anja Hensberg

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

Adresse: Kløvermarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: klver7
Ejerudgift/md.: kr. 1.777

Dato: 04.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Kløvermarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: klver7
Ejerudgift/md.: kr. 1.777

Dato: 04.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 1bam Dueholm, Nykøbing M. Jorder
BFE-nr.: 5568193
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1964/1976

Arealer**

Grundareal: 1.306 m²
Boligareal i alt: 226 m²
Øvrige arealer:
Garage: 33 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: 1.356.000
Grundværdi: 335.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.084.800
Grundlag for grundskyld: 268.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan 17.B.05 - Nykøbing, Rugvangen

Tilbehør:

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

Komfur (Keramisk), Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kløvermarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: klver7
Ejerudgift/md.: kr. 1.777

Dato: 04.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer oplysning om forsikring

Andre forhold af væsentlig betydning:

Villaens tag er betontagsten (se bemærkninger i tilstandsrapporten).

Carport er ikke BBR registreret og overtages som værende.

Brændeovn er formentlig forældet.

Ejendommen sælges som dødsbo.

Der er ingen saunaovn.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.200 Forbrug: 2.151 m³ naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Brændeovn er ikke medregnet i udgiften.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Kløvermarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: klver7
Ejerudgift/md.: kr. 1.777

Dato: 04.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.532	Kontantpris	kr. 1.350.000
Grundskyld	kr.	4.100	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 9.950
Ejendomsforsikring anslået	kr.	8.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 14.159
Renovation	kr.	2.590	I alt	kr. 1.374.109
Skorstensfejer anslået	kr.	950	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.	
Rottebekæmpelse anslået	kr.	150		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 21.323		

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.479 md. / 89.748 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.959 md. / 71.504 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: Kløvermarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: klver7
Ejerudgift/md.: kr. 1.777

Dato: 04.09.2026

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 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 850.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen