

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: Kærvej 22, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: krvej22
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 25.03.2026



Moderne villa med en dejlig udsigt og rummelig indretning inkl. store værelser

Denne fine villa, oprindeligt bygget i 1970, har gennemgået en større renovering i 2016, hvilket har transformeret den til et moderne hjem med alle de bekvemmeligheder, man kan ønske sig. Med et boligareal på hele 206 kvadratmeter byder denne bolig på en lys og åben indretning, der er perfekt for familien eller dem, der elsker plads og skøn udsigt.

I stueplan finder du et dejligt lyst køkken i åben forbindelse med den store stue. Herfra er der direkte udgang til en vestvendt terrasse, hvor du kan nyde den skønne naturudsigt. Derudover rummer stueplanen også en entre, et praktisk bryggers samt et godt værelse og et pænt badeværelse.

På første sal venter tre store værelser; to af dem med walk-in-closets samt endnu en stue / stort værelse, også med walk-in-closet og adgang til svalegang mod vest. Fra svalegangen kan du nyde den dejlige udsigt over området.

Renoveringen i 2016 inkluderede flytning af vægge for at optimere pladsen yderligere samt installation af nyt køkken og to nye badeværelser. Lofterne i stueplan blev opdateret sammen med nye gulve overalt i huset. Vinduerne blev skiftet til træ/alu for bedre isolering og æstetik, taget blev malet, carporten renoveret, og efter separat kloakering blev der anlagt nyt fliseområde foran huset.

Fortsættes på næste side.

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: Kærvej 22, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: krvej22
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 25.03.2026

Grunden omkring villaen er velanlagt og velholdt, ligesom villaen også er. Den byder på flisebelagt parkering samt en stor græsbelagt forhæng som føres videre om til den syd/vestlige del af haven. Her oser det af hygge - er du til udeliv, vil dette område være perfekt til afslapning og hygge med familie og venner. Den overdækket terrasse giver mulighed for udendørs madlavning uanset vejret, mens den store terrasse tilbyder rigelig plads til afslapning eller sammenkomst.

Græsplænen strækker sig mod engene og søen bagved ejendommen - perfekt for naturelskere godt for øje og sind.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; her får du både rolig naturudsigt samtidig med at stort set alt hvad hjertet begærer ligger indenfor gåafstand: her kan bl.a. nævnes skolefaciliteter samt diverse fritidsinteresser.

En super dejlig villa, der opfylder de flestes krav om åbenhed, store værelser, 2 badeværelser og ikke mindst at bo central på en hyggelig grund med vider og et dejligt udsyn.



Anja Hensberg

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

Adresse: Kærvej 22, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: krvej22
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 25.03.2026



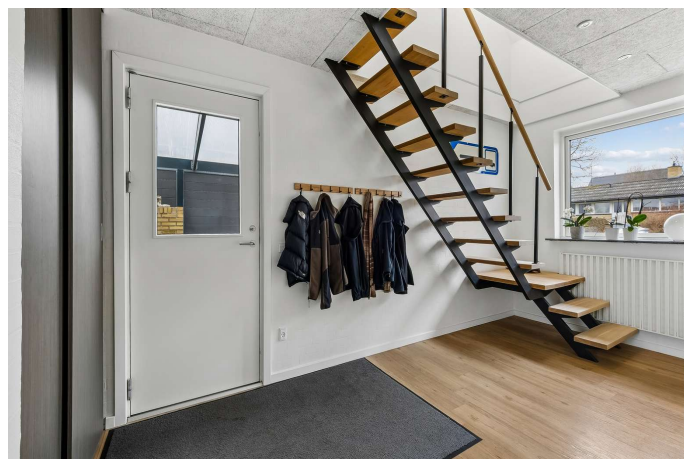
Terrasse og udsigt



Ejendommen



Udsigt



Entre



Bryggers



Badeværelse

Adresse: Kærvej 22, 7900 Nykøbing M
 Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: krvej22
 Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 25.03.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Kærvej 22, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: krvej22
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 25.03.2026



Stue



Badeværelse 1. sal



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Kærvej 22, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: krvej22
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 25.03.2026



Værelse / stue 1. sal



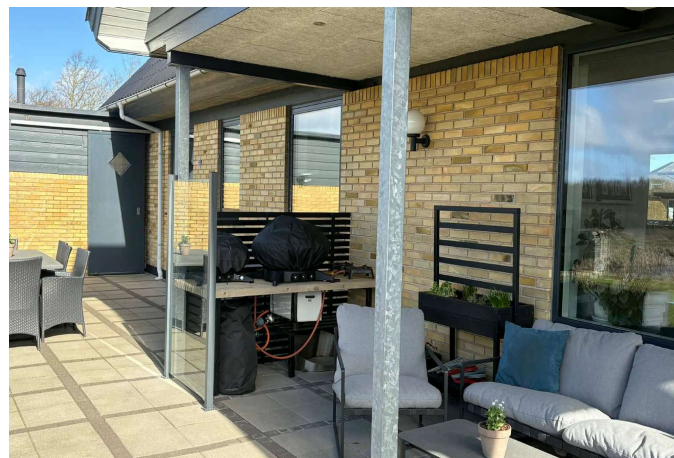
Udsigt fra værelse / stue 1. sal



Ejendommen



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Kærvej 22, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: krvej22
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 25.03.2026

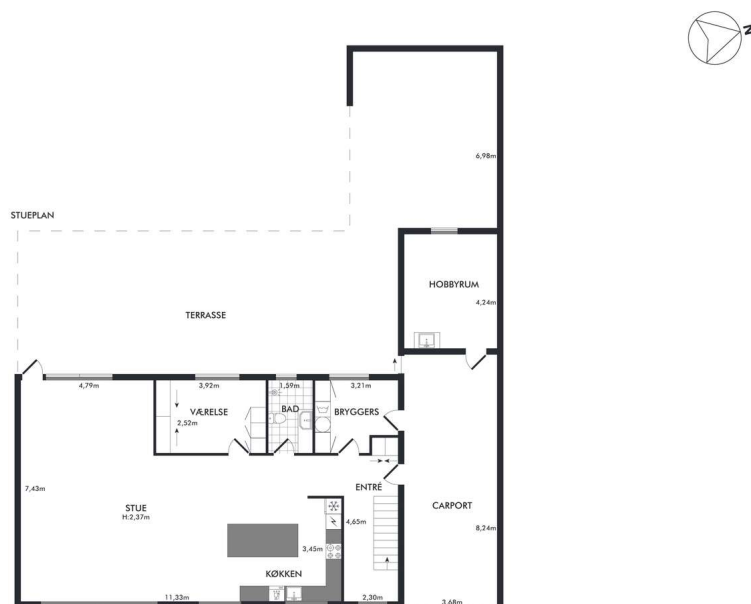


Ejendommen

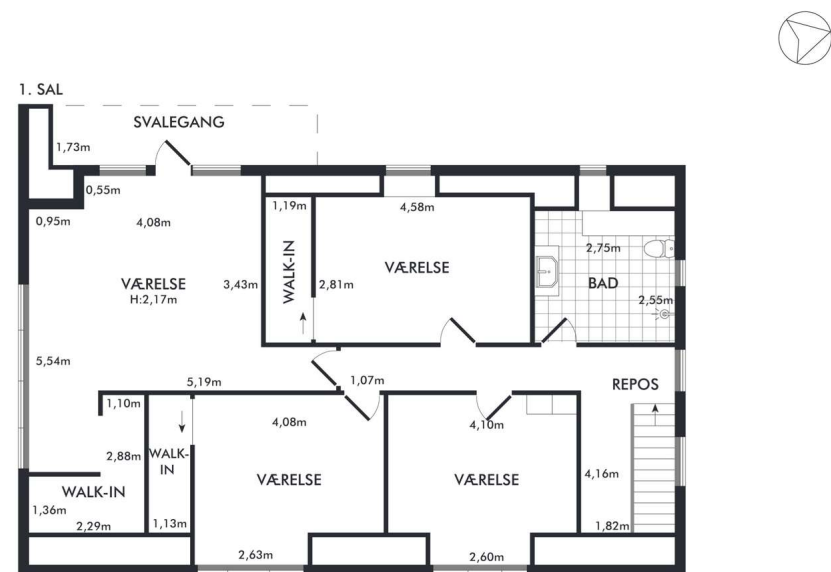
Adresse: Kærvej 22, 7900 Nykøbing M
 Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: krvej22
 Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 25.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



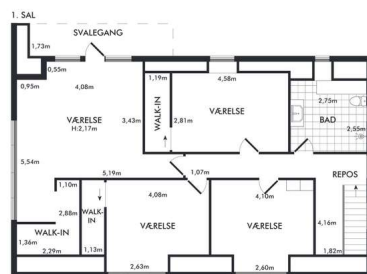
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Kærvej 22, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: krvej22
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 25.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Kærvej 22, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: krvej22
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 25.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	1bge Dueholm, Nykøbing M. Jorder
BFE-nr.:	5568343
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1970/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.375.000
Grundværdi:	346.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.100.000
Grundlag for grundskyld:	276.800

Arealer**

Grundareal:	979 m ²
Boligareal i alt:	206 m ²

Øvrige arealer:

Udhus:	20 m ²
Carport:	23 m ²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 25.03.2026 -
- Nr. 1: 01.03.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 17.B.03 - Nykøbing, Fruevej

Tilbehør:

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

Køleskab, Kogeplade, Emhætte, Ovn, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kærvej 22, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: krvej22
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 25.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.400 Forbrug: 1.571 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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 salgsoptillingens 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Kærvej 22, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: krvej22
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 25.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.610	Kontantpris	kr.	1.865.000
Grundskyld	kr.	4.235	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.050
Ejendomsforsikring	kr.	7.445	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.600
Renovation	kr.	3.200	I alt	kr.	1.889.650
Rottebekæmpelse	kr.	138	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.628			

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: Kærvej 22, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: krvej22
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 25.03.2026

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: