

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: Skomagerparken 1, Nykøbing Mors, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: skom1
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 17.06.2026



Skomagerparken 1 er en dejlig villa med mahogni vinduer og masser af plads med bl.a. 6 gode værelser, 2 badeværelser og beliggende tilbagetrukket fra Nørrebro. Her er privatliv og en dejlig grund med plads til hygge og leg.

En lys og fin bolig, der løbende er opdateret med følgende indretning: bryggers med plads til hårde hvidevarer og herfra er der et pænt lyst køkken, der ligger i åben forbindelse med et hyggeligt alrum, hvor der både er brændeovn og udgang til overdækket terrasse. Alrummet er rummeligt med trappe til 1. salen og har også adgang til et stort værelse og et badeværelse. Stuen er lys og har store vinduer til haven og direkte adgang fra gårdsiden via entre, hvor der også er endnu et godt værelse.

Med 2 værelser i stueplan og en lys og venlig 1. sal, der rummer 4 gode værelser med skabe – et flot badeværelse, er her plads til den store familie. Energimærke C - Boligen opvarmes med pillefyr og 2 luft til luft varmepumper – årlig udgift kr. 12.700. Der er gulvvarme i begge badeværelser, bryggers og køkken / alrum.

Den 1.253 m2 store velanlagte grund har flisebelagt parkering med indkørsel til muret garage med hobby- /fyrrum og en pæn forhave. Bag villaen er der en dejlig have med privatliv, der består mest af buske, hæk, træer og en stor græsplæne. Her kan familien hygge og slappe af både i haven og på den store overdækket terrasse, der ligger i forlængelse af alrummet og dermed optimal for dagens måltider - også når det danske vejr er vådt. Grunden har skel ud til det grønne område imellem Nørrebro og Elsøvej.

En dejlig villa og grund for den store familie eller blot de, der gerne vil have meget plads inde som ude.

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



Anja Hensberg

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

Adresse: Skomagerparken 1, Nykøbing Mors, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: skom1
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 17.06.2026



Have



Bryggers



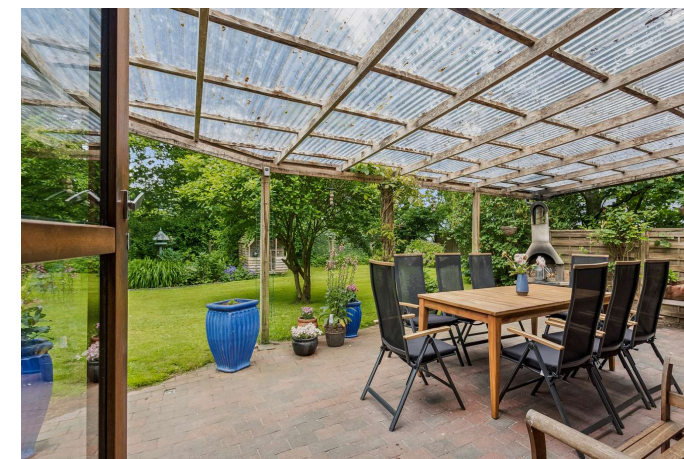
Køkken



Køkken



Alrum



Terrasse

Adresse: Skomagerparken 1, Nykøbing Mors, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: skom1
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 17.06.2026



Alrum



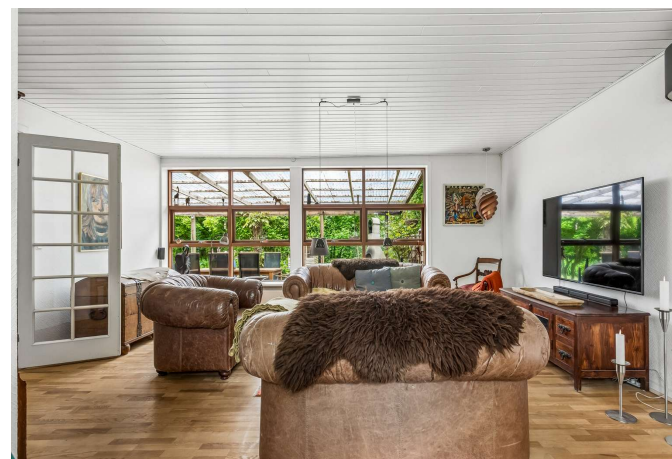
Alrum



Alrum



Stue



Stue



Værelse i stueplan ved entre.

Adresse: Skomagerparken 1, Nykøbing Mors, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: skom1
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 17.06.2026



Værelse i stueplan til havesiden



Repos



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Skomagerparken 1, Nykøbing Mors, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: skom1
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 17.06.2026



Værelse



Ejendommen



Have



Terrasse

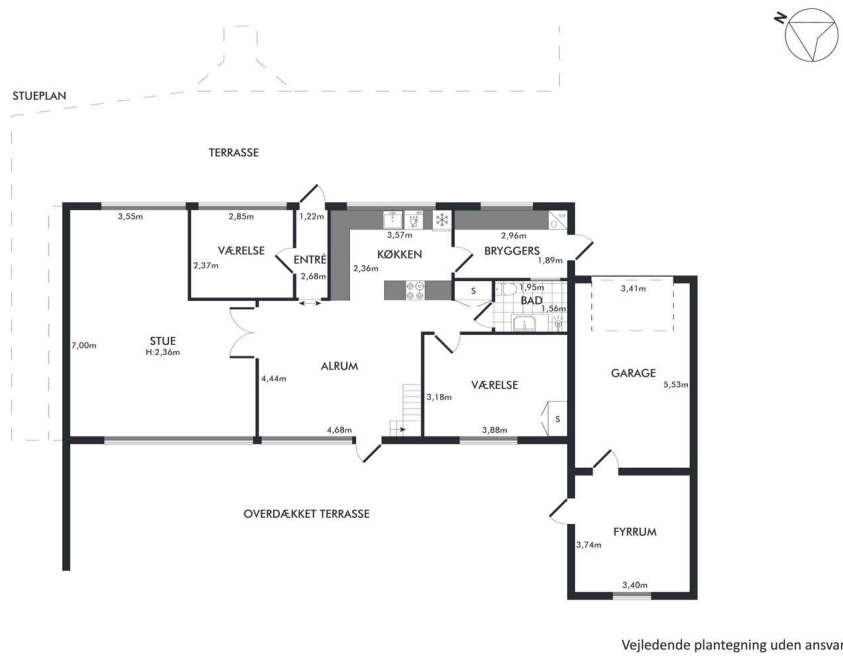


Ejendommen

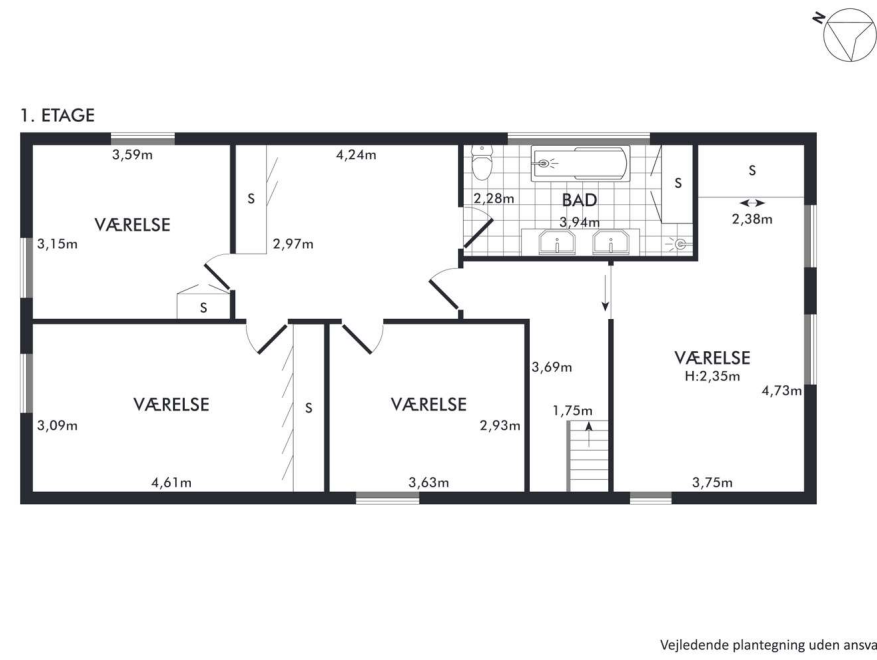
Adresse: Skomagerparken 1, Nykøbing Mors, 7900 Nykøbing M
 Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: skom1
 Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 17.06.2026



Plantegning stueplan



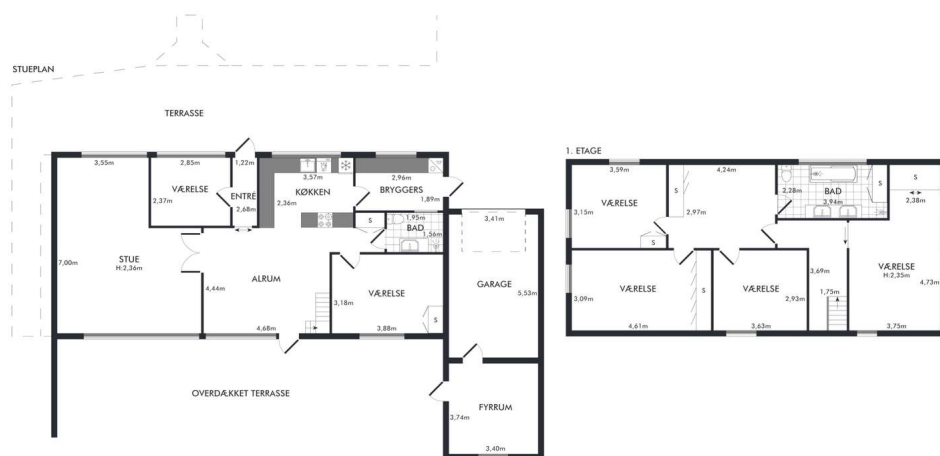
Plantegning 1. sal



Adresse: Skomagerparken 1, Nykøbing Mors, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: skom1
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 17.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Skomagerparken 1, Nykøbing Mors, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: skom1
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 17.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 304a Nykøbing M. Bygrunde
BFE-nr.: 5564055
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 658.000
Grundværdi: 124.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 526.400
Grundlag for grundskyld: 99.200

Arealer**

Grundareal: 1.253 m²
Boligareal i alt: 207 m²
Øvrige arealer:
Garage: 36 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 21.03.1964 - Dok om færdseksret mv Se akt
- Nr. 2: 16.04.1964 - Dok om færdseksret mv
- Nr. 3: 20.12.1978 - Lokalplan nr. 17.8

Planer

Kommuneplan 17.B.02 - Nykøbing, Nørrebro

Tilbehør:

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

Kogeplade, Emhætte, Ovn, Opvaskemaskine, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skomagerparken 1, Nykøbing Mors, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: skom1
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 17.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovn er ældre end 2003 og skal skiftes eller nedtages senest et år efter ejerskifte.

Overdækket terrasse er ikke registreret på BBR.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.700 Forbrug: 3 tons træpiller + 3322 kWh el
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Pillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Luft til luft varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Pillefyr: kr. 8300 + 4400 kr. til 2 stk. luft til luft varmepumper = 12.700. Brændeovn ikke medregnet.

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Skomagerparken 1, Nykøbing Mors, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: skom1
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 17.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.685	Kontantpris	kr.	1.400.000
Grundskyld	kr.	1.518	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Ejendomsforsikring	kr.	7.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Renovation	kr.	2.590	I alt	kr.	1.420.250
Skorstensfejer	kr.	1.255	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.		
Rottebekæmpelse	kr.	135			
Nykøbing enge landvindingslag	kr.	75			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.015			

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: Skomagerparken 1, Nykøbing Mors, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: skom1
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 17.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 742.000
Nr. 5: hovedstol kr. 138.000
Nr. 6: hovedstol kr. 320.000
Nr. 7: hovedstol kr. 220.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen