

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: Strandhuse 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: stran7
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

Dato: 18.05.2026



Skøn beliggenhed ca. 150 meter fra strand - fjord og med fjordudsigt fra en del af grunden.

Her er der mulighed for at renoverer det lille hus med en super god beliggenhed og nyde de skønne omgivelser og en dejlig udsigt fra boligens stue. Boligen forestår en delvis renovering og har med sine 49 boligkvadratmeter følgende indretning: Entre med få trin op til køkken med ældre inventar. Herfra er der et værelse og et pænt badeværelse. Resten af boligen består af en hyggelig stue med dobbelt terrassedør og en idyllisk udsigt med Limfjorden i horisonten forenden af vejen. Det er pt. ingen varmforsyning, da nuværende oliefyr er defekt, og der kan med fordel opsættes en form for varmepumpe.

Yderligere er der et udhus på 15 kvadratmeter.

Grunden er på 700 kvadratmeter og fremstår vildt, dog er rammerne gode for anlæggelse.

Grundet en attraktiv beliggenhed i et populært område i Nykøbing, vil grunden også være velegnet til nybyggeri.

Strandhuse er et roligt byområde med en vidunderlig natur og gode gå- og cykelture, såvel i naturen og langs fjorden til Nykøbings bymidte.

Mulighederne er flere, da huset både kan benyttes som bolig eller flexbolig, men grunden er bestemt også attraktiv for nybyggeri.

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

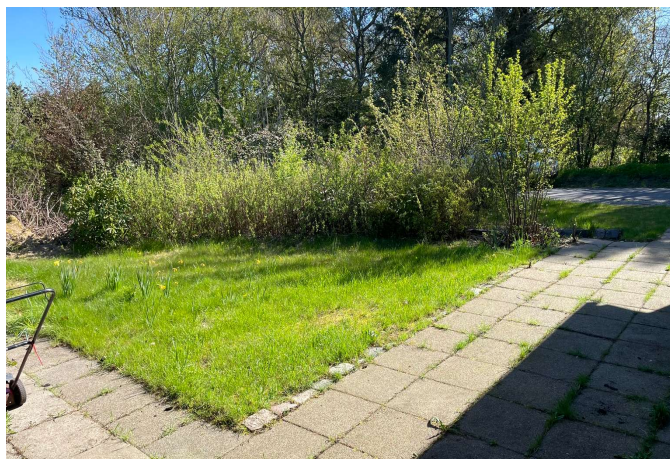
Adresse: Strandhuse 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: stran7
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

Dato: 18.05.2026



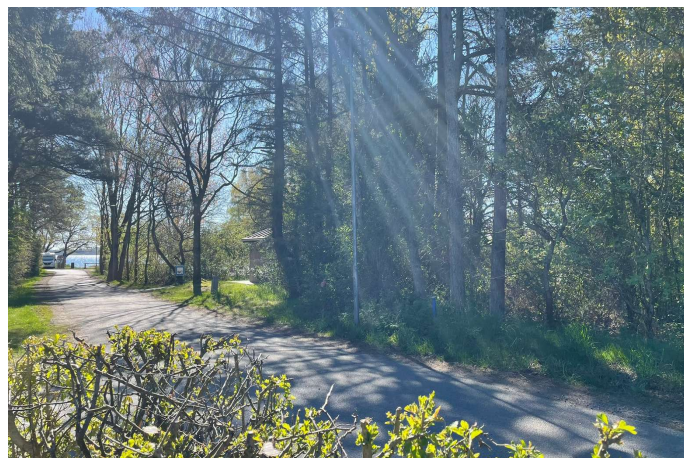
Ejendommen



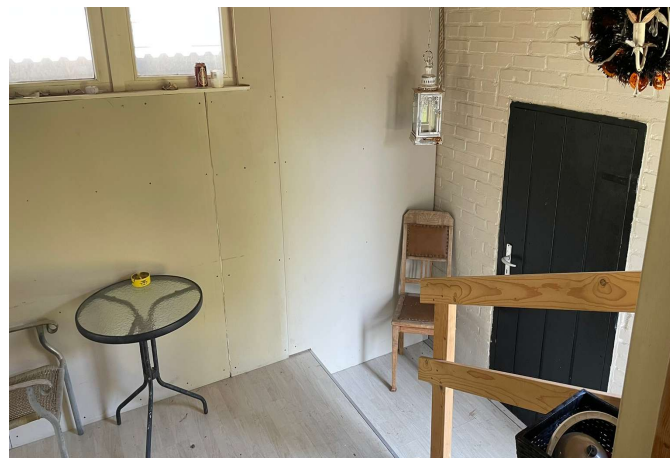
Grunden



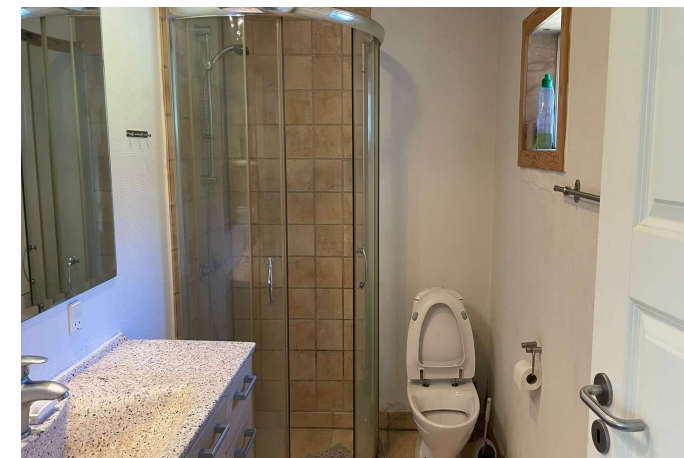
Ejendommen



Udsigt fra grunden



Entre



Badeværelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Strandhuse 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: stran7
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

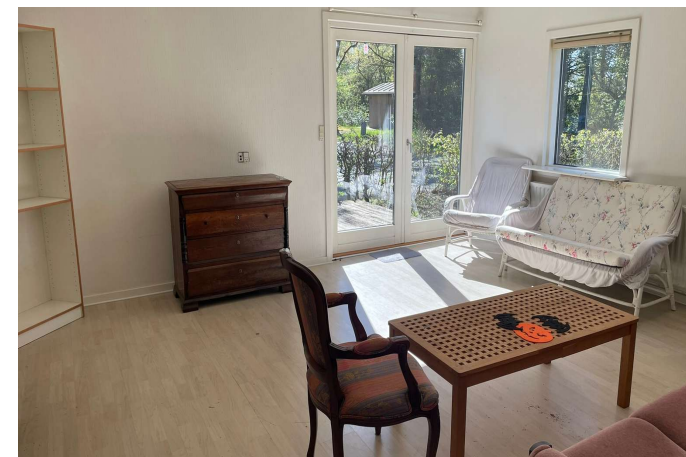
Dato: 18.05.2026



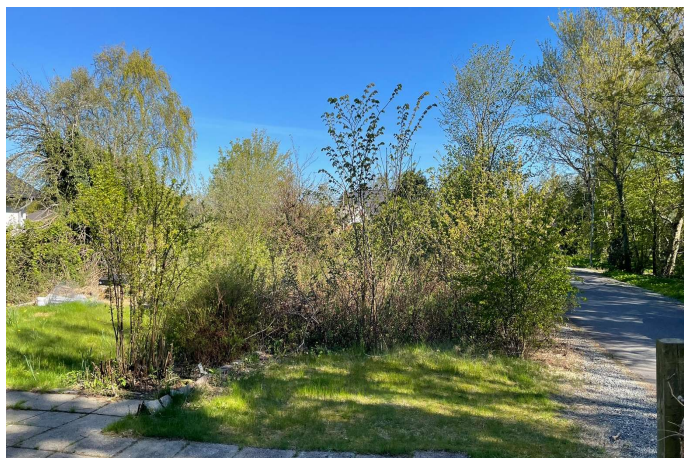
Værelse



Køkken



Stue



Grunden



Ejendommen



Vej og omgivelser



Adresse: Strandhuse 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: stran7
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

Dato: 18.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 1anæ Dueholm, Nykøbing M. Jorder
BFE-nr.: 5567835
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1951

Arealer**

Grundareal: 700 m²
Boligareal i alt: 49 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 15 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: 546.000
Grundværdi: 606.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 436.800
Grundlag for grundskyld: 484.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan 17.B.06 - Nykøbing, Refshammer

Tilbehør:

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

Kogeplade, Ovn, Køleskab, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Strandhuse 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: stran7
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

Dato: 18.05.2026

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 herom.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Varmeinstallation

Ejendommen har tidligere været opvarmet med oliefy. Fyret er defekt og benyttes ikke mere. Ejendommen har ingen varmekilde pt.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation:

Ejendommens primære varmekilde:
Oplysningerne stammer fra:

Der foreligger ingen oplysning om varmeforbrug.

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, gult hus og sort hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Strandhuse 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: stran7
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

Dato: 18.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.228	Kontantpris	kr.	975.000
Grundskyld	kr.	7.417	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.750
Ejendomsforsikring anslået	kr.	4.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.129
Renovation	kr.	3.200	I alt	kr.	991.879
Rottebekæmpelse anslået	kr.	110			
Bidrag til vedligeholdelse af privat / fælles vej anslået	kr.	500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.455			

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: Strandhuse 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: stran7
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

Dato: 18.05.2026

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. 800.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen