

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Ternevej 17, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: terne17  
Ejerudgift/md.: kr. 1.222

Dato: 02.06.2026



1 plans villa med skøn udestue, garage og hobbyrum beliggende på en nem grund.

En god beliggende villa i Nykøbing med et boligareal på 125 m<sup>2</sup> + en dejlig 21 m<sup>2</sup> stor udestue.

Plast vinduer / døre fra 1999 og gasfyr fra 2021. Energimærke C.

Boligen er indrettet med 3 værelser, gæstetoilet, entre, gang, praktisk bryggers med indgang ved garagen. Flot moderniseret badeværelse med gulvvarme, rummeligt køkken med god plads til spisebord, her er også mulighed for at åbne op indtil stuen.

Yderligere er der en stor vinkelstue med udgang til en super dejlig udestue fra 2011 med videre gang ud i haven mod syd.

Den 627 m<sup>2</sup> store grund er anlagt med flisebelagt indkørsel op til garage og udhus, der sammenlagt er 44 m<sup>2</sup> med bl.a. et godt hobbyrum. Fliserne videre føres til gårdhave med 2 drivhuse og flere små ældre skure, som der vil være hensigtsmæssigt at nedtage.

Haven ligger mod syd / vest og består mest af hæk, buske og græsplæne.

Fornuftig 1 plans villa til mange - både ung som ældre og beliggende i et godt område, hvor der ikke er langt til hverken indkøb, skole mv.

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

### 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: Ternevej 17, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: terne17  
Ejerudgift/md.: kr. 1.222

Dato: 02.06.2026



Ejendommen



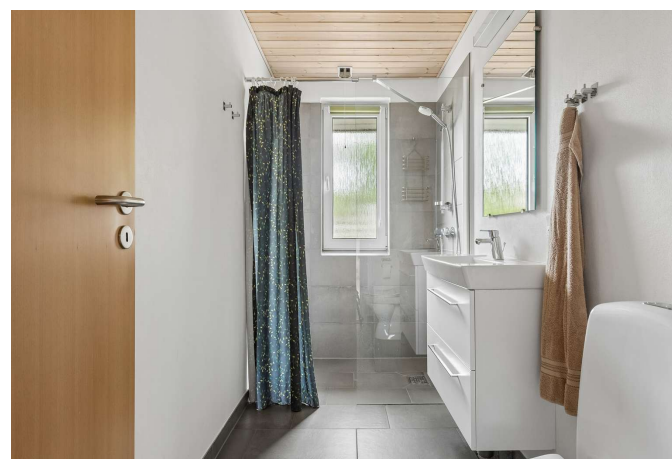
Bryggers



Gang



Værelse



Badeværelse

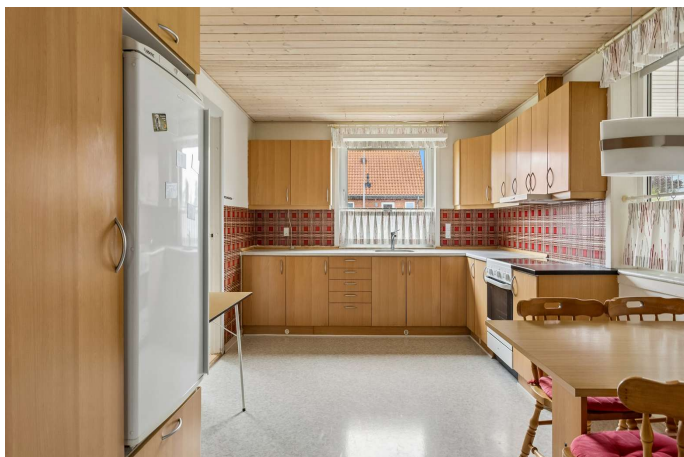


Entre

Adresse: Ternevej 17, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: terne17  
Ejerudgift/md.: kr. 1.222

Dato: 02.06.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Værelse



Stue



Stue

Adresse: Ternevej 17, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: terne17  
Ejerudgift/md.: kr. 1.222

Dato: 02.06.2026



Stue



Udestue



Udestue



Ejendommen



Ejendommen



Have

Adresse: Ternevej 17, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: terne17  
Ejerudgift/md.: kr. 1.222

Dato: 02.06.2026



Have



Ejendommen



Ejendommen



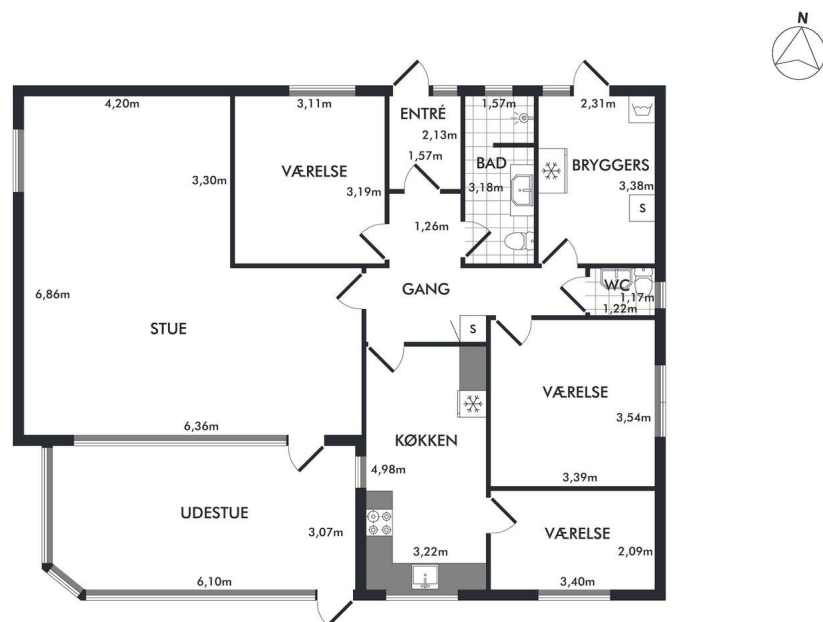
Ejendommen



Adresse: Ternevej 17, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: terne17  
Ejerudgift/md.: kr. 1.222

Dato: 02.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

## Plantegning



Adresse: Ternevej 17, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: terne17  
Ejerudgift/md.: kr. 1.222

Dato: 02.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Morsø  
Matr.nr.: 1acd Dueholm, Nykøbing M. Jorder  
BFE-nr.: 5567550  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1977/2011

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 991.000  
Grundværdi: 226.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 792.800  
Grundlag for grundskyld: 180.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 627 m<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 125 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 21 m<sup>2</sup>  
Udhus: 27 m<sup>2</sup>  
Carport: 17 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: 17.10.1919 - Dok om fælles brandmur/gavl mv  
- Nr. 2: 24.05.1949 - Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv, fortov mm

**Planer**

Kommuneplan 17.B.03 - Nykøbing, Fruevej

Tilbehør:

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

Komfur (Keramisk), Emhætte, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ternevej 17, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: terne17  
Ejerudgift/md.: kr. 1.222

Dato: 02.06.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.400                      Forbrug: 1.235 m<sup>3</sup> naturgas + 492 kWh

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + 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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Ternevej 17, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: terne17  
Ejerudgift/md.: kr. 1.222

Dato: 02.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.043	Kontantpris	kr.	875.000
Grundskyld	kr.	2.766	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.150
Ejendomsforsikring	kr.	5.116	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation	kr.	2.590	I alt	kr.	889.796
Rottebekæmpelse	kr.	152	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.668			

**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: Ternevej 17, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: terne17  
Ejerudgift/md.: kr. 1.222

Dato: 02.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen