

## Salgsopstilling

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

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Asylgade 16, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: ASYL16  
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 16.10.2025



### Beskrivelse:

Lige midt i byen nær alt, ligger dette fine byhus med alt i plan og derudover 2 fine værelser på 1. salen. Huset står i en god stand og har en lys og venlig bolig. Yderligere er der en overdækket terrasse med udgang fra køkkenet, en garage og et fritliggende udhus i bunden af en nem lukket have.

Den lyse og imødekommende bolig har følgende indretning: fra gaden er der entre med trappe til 1. sal og indgang til både badeværelse, et stort værelse og stue. Pænt badeværelse med bruser og gulvvarme, der ligger godt for både stue og det store værelse. Hyggelig og lys stue med udsigt til både gaden og haven og herfra er der et større køkken med lyst inventar og også med mulighed for vaskesøjle. Køkkenet har dør direkte ud til en hyggelig overdækket terrasse, hvor måltiderne kan nydes med udsigt til haven.

1. salen er også lys og imødekommende med repos og 2 gode værelser.

Grunden består af fælles opkørsel til garagen, og herfra er der indgang til haven, der er anlagt med en større terrasse, der delvis er overdækket og en stor græsplæne indhegnet med hæk / stakit. Nederst i haven er et fint fritliggende udhus med strøm, som har været brugt til hobbyrum.

Et nemt rækkehus i Nykøbings hyggelige bymidte med 3 gode værelser.

### 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, finansiell 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

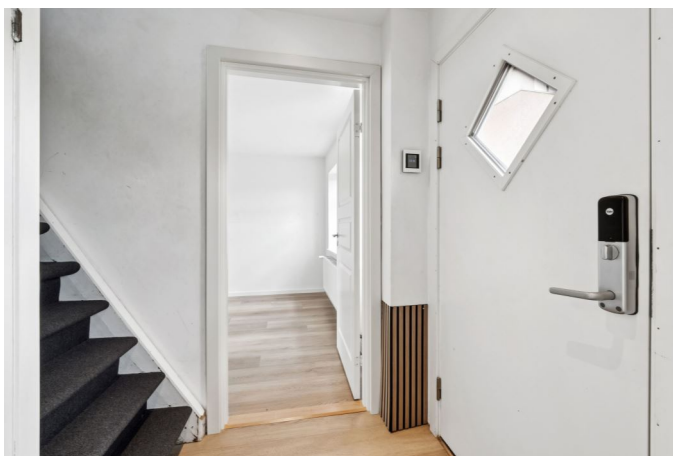
Adresse: Asylgade 16, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: ASYL16  
Ejerudgift/md.: kr. 750

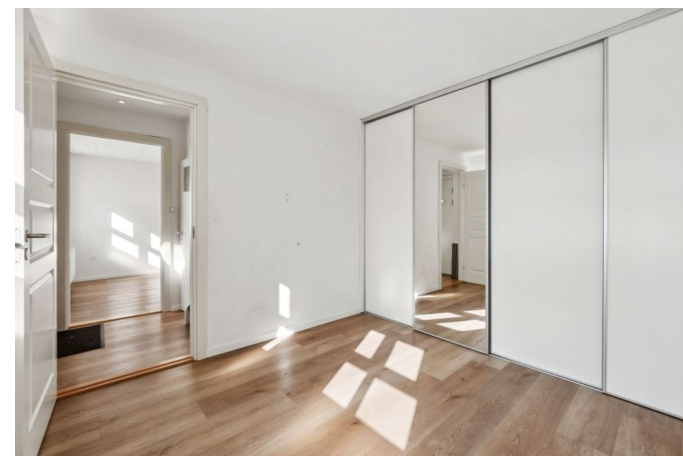
Dato: 16.10.2025



Ejendommen



Entre



Værelse



Værelse



Badeværelse



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Asylgade 16, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: ASYL16  
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 16.10.2025



Stue



Køkken



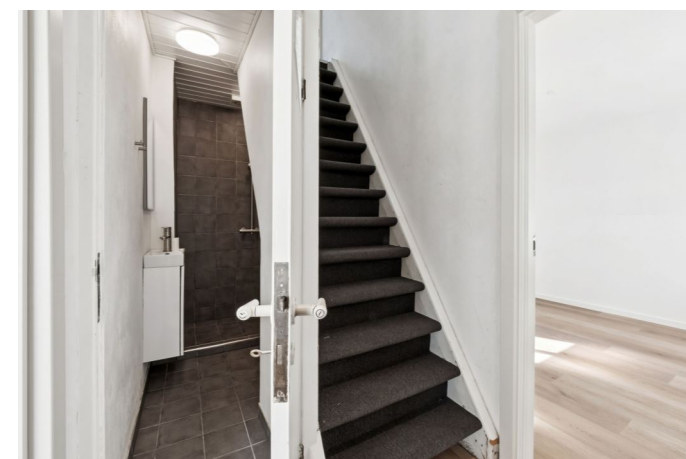
Køkken



Køkken



Overdækket terrasse



Entre



Anja Hensberg

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

Adresse: Asylgade 16, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: ASYL16  
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 16.10.2025



Repos



Værelse



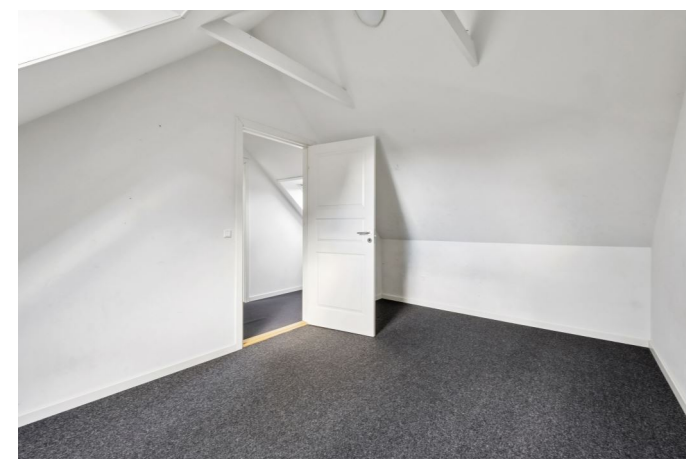
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Asylgade 16, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: ASYL16  
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 16.10.2025



Ejendommen



Udestue



Have



Ejendommen



Ejendommen

Dato: 16.10.2025





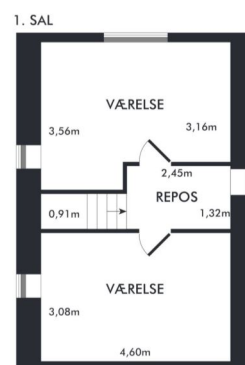
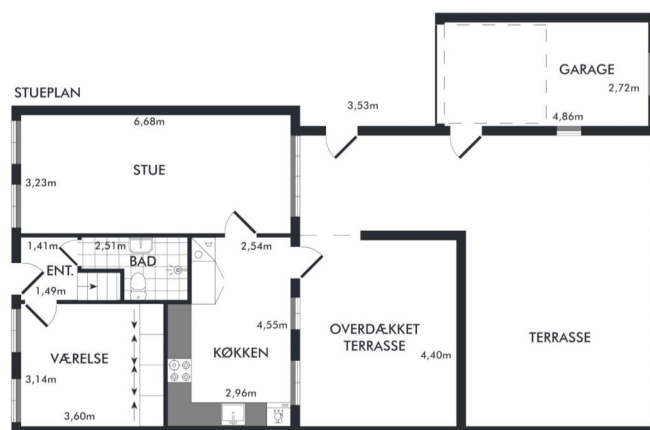
Anja Hensberg

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

Adresse: Asylgade 16, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: ASYL16  
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 16.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Asylgade 16, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: ASYL16  
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 16.10.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Rækkehus                                             |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                             |
| Kommune:            | Morsø                                                |
| Matr.nr.:           | 134 e Nykøbing M. Bygrunde                           |
| BFE-nr.:            | 5563607                                              |
| Zonestatus:         | Byzone                                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                           |
| Vej:                | Offentlig                                            |
| Kloak:              | Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                                 |
| Opført/ombygget år: | 1875                                                 |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024        |
| Ejendomsværdi:               | 426.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 137.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 340.800 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     |             |

##### **Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Grundareal:                | 441 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 108 m <sup>2</sup> |
| - heraf udnyttet tagetage: | 44 m <sup>2</sup>  |

Øvrige arealer:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

##### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 08.10.1965 lbnr. 4305-72 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Overdækket terrasse er ikke BBR registreret.

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køleskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Anja Hensberg

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

Adresse: Asylgade 16, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: ASYL16  
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 16.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.600 Forbrug: 7,71 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

10.300 kr. fjernvarme + 1.300 kr. el.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød. Ulovlige installationer.

Energimærkning: Energimærke B.

Adresse: Asylgade 16, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: ASYL16  
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 16.10.2025

| Ejerudgift 1. år:       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |         |
|-------------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. | 1.738  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 645.000 |
| Grundskyld              | kr. | 1.677  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 7.648   |
| Husforsikring           | kr. | 2.454  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 5.750   |
| Renovation              | kr. | 3.042  | I alt                            | kr. | 658.398 |
| Rottebekæmpelse anslået | kr. | 90     |                                  |     |         |
| Ejerudgift i alt 1 år   |     | 9.001  |                                  |     |         |

#### 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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.450 md./ 41.398 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.775 md./ 33.298 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 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 16.10.2025  
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: 1/2 - 1/8

**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.



Anja Hensberg

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

Adresse: Asylgade 16, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: ASYL16  
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 16.10.2025

**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:**

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Nej**