

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: Fasanvej 59, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: FASA59
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 22.10.2024



Beskrivelse:

God stil og en betagende fjordudsigt i et attraktivt naturskønt område.

Denne velholdte villa tilbyder en fantastisk vandudsigt med Nykøbing som baggrundstapet i en unik kombination af stil, komfort og en fantastisk beliggenhed. Med et boligareal på 131 kvadratmeter plus en god kælder på 49 kvadratmeter, er denne ejendom perfekt til familien, der ønsker at bo i skønne omgivelser. Beliggende i første række til vandet, byder boligen på en vidunderlig udsigt over Limfjorden, som kan nydes fra det hyggelige fællesrum. Villaen er placeret i et naturskønt område midt i byen, hvilket giver dig det bedste af begge verdener – roen fra naturen og nærheden til byens livlige centrum.

Indretningen er gennemtænkt med fokus på at maksimere den betagende udsigt over Limfjordens blå bølger og Nykøbings charmerende skyline. Huset rummer tre store værelser, der alle er lyse og rummelige. Det fælles opholdsrum består af et åbent køkken – stue, hvorfra der er direkte udgang til en hævet terrasse. Her kan du nyde morgenkaffen eller aftensolen, mens du lader blikket hvile på den panoramiske fjordudsigt. Boligens badeværelse er pænt og rummeligt med gulvvarme, designet i en lys og moderne stil der går igen gennem hele boligen. Kælderen byder på ekstra funktionalitet med et praktisk bryggers samt et hobbyrum eller kontorplads alt efter behov. Derudover findes der yderligere disponible rum til opbevaring eller kreative projekter. Villaen blev renoveret i 2020 med nye gulve, lofter, nyt køkken og nyt el i huset, samt entreen i 2023 med gulvvarme, listebeklædning, dør, vindue, og trappe.

Den hyggelige grund omkring huset inkluderer både gårdsplads samt nem vedligeholdelse af haven som har flere terrasser - ideelle steder for afslapning eller sociale sammenkomster under åben himmel. Grunden består af 2 matrikler. Villaens beliggenhed udmærker sig ved at være tæt på alt hvad hjertet begærer; strandliv langs fjorden og de grønne områder for de varme sommerdage eller en frisk gåtur i det danske vejr. Yderligere er der kort afstand til byens centrum, skole, fritidsaktiviteter og dagligvarebutikker. Området anses for at være yderst attraktivt grundet sin kombination af naturskønne omgivelser, fantastisk udsigt og praktisk nærhed til hverdagens nødvendigheder.

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: Fasanvej 59, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: FASA59
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 22.10.2024



Ejendommen



Ejendommen



Entre



Værelse



Værelse



Badeværelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Fasanvej 59, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: FASA59
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 22.10.2024



Badeværelse



Gang



Værelse



Gang



Køkken



Køkken

Adresse: Fasanvej 59, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: FASA59
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 22.10.2024



Stue / køkken



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Fasanvej 59, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: FASA59
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 22.10.2024



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



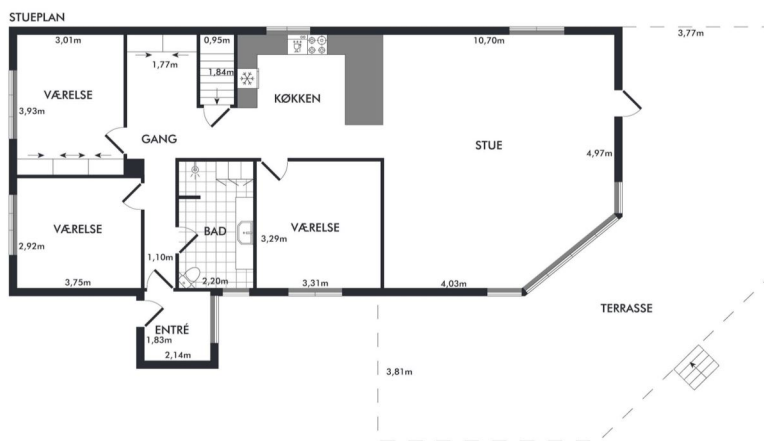
Anja Hensberg

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

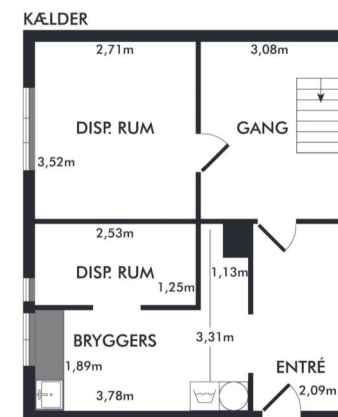
Adresse: Fasanvej 59, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: FASA59
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 22.10.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



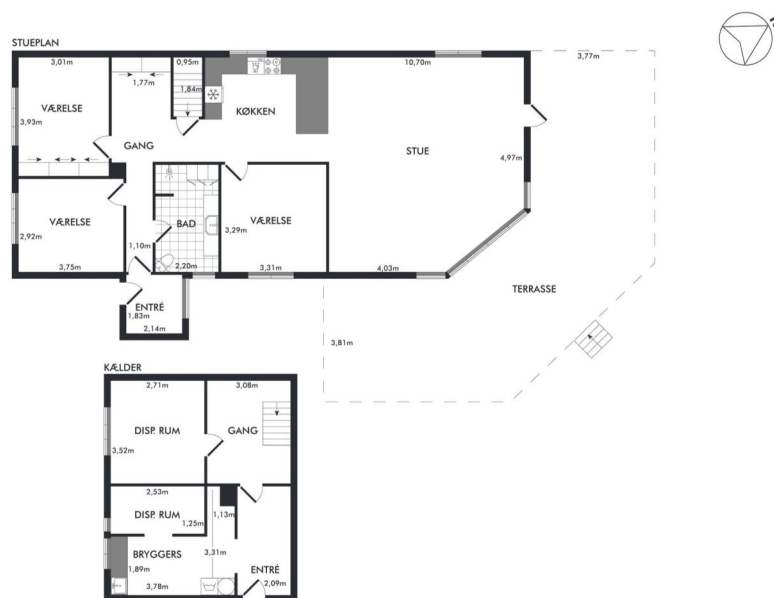
Anja Hensberg

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

Adresse: Fasanvej 59, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: FASA59
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 22.10.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Fasanvej 59, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: FASA59
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 22.10.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 1 aic Dueholm, Nykøbing M. Jorder m.fl.
BFE-nr.: 5567707
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed (gas)
Opført/ombygget år: 1943/2002

Arealer*

Grundareal udgør: 1.157 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 131 m²
Kælderareal: 49 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 131 m²
Andre bygninger: 0 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 16.08.1939 lbnr. 911310-72 Tillægstekst Dok om fredning

Ejendommen består af 2 matrikler:

1 aic Dueholm, Nykøbing M. Jorder 552 m²
1 aid Dueholm, Nykøbing M. Jorder 605 m².

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.800.000 kr.
Grundværdi: 780.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.440.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

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: Fasanvej 59, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: FASA59
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 22.10.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos

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.: 19.800 Forbrug: 1.590,00 m3 naturgas + 438 kWh. el

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed (gas)

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Udover boligen er en del af kælderens også opvarmet, og det er indbegnet i energimærket.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.



Anja Hensberg

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

Adresse: Fasanvej 59, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: FASA59
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 22.10.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.344	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	11.775	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	7.408	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	2.859		kr.	2.622.450
Rottebekæmpelse	kr.	36	I alt		
Ejerudgift i alt 1 år		29.422			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.499 md./ 173.993 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.488 md./ 137.855 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 4 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: 21.10.2024
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



Anja Hensberg

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

Adresse: Fasanvej 59, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: FASA59
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 22.10.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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