

## Salgsopstilling

Fasanvej 4 | 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 6, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: FASA6  
Ejerudgift/md.: 1.922

Dato: 10.05.2023



### Beskrivelse:

- Charming villa i plan
- Velanlagt stor grund
- Super dejlig gårdhave og sydvendt have
- Fint isoleret garage / udhus
- Beliggende i et attraktivt område

### 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

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Fasanvej 6, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: FASA6  
Ejerudgift/md.: 1.922

Dato: 10.05.2023

172 m2 bolig + 23 m2 isoleret garage og 17 m2 carport beliggende på 1.461 m2 stor grund.

Skøn beliggende og velholdt villa i et attraktivt område tæt på fjorden. Det er en stor sydvendt grund få minutters gang fra skole, fritidsaktiviteter, dagligvarekøb mv. i Nykøbing. En charmerende villa i en god stil og tilstand med bl.a. renoveret tag + kobberinddækning i 2005. Velanlagt grund med mange detaljer, da der både er gårdhave, stor sydvendt terrasse med udsigt ned over en stor fin og velanlagt have.

Velkommen indenfor i dejlig bolig med følgende indretning: fra carport er der indgang til entre og herfra er der gæstetoilet og også indgang til et køkken / alrum med et velholdt køkken i opr. stil med integreret spisepladser. Køkken / alrum er i åben forbindelse mellemgange, hvor der er adgang til villaens øvrige rum. Fra mellemgang er der et pænt badeværelse med marmorfliser, badekar, bruseniche og gulvvarme, et soveværelse med skabe og herfra med videre gang til værelse / kontor, der har nedgang til en god kælder. Derudover er der 3 værelser, hvor 2 af dem er store og begge med udgang til terrasse / have. Stuerne er i åben forbindelse med hinanden og består af en dejlig spisestue med stort vinduesparti til haven og en hyggestue med gulvvarme, brændeovn og udgang til den sydvendte terrasse. Kælderen består af et stort og fint rum, som benyttes til vaskerum og her er god plads til hårde hvidevarer og opbevaring. Ejendommen er løbende restaureret / ombygget og fremstår i en god stand.

Arkitektonisk flot åben carport og herfra er der indgang til et dejligt isoleret garage/værksted med troldeks loft. Garagen/ værkstedet er sammenbygget med villaen, som giver nogle muligheder i forhold til udnyttelse.

Grunden foran villaen er anlagt med et stort flisebelagt område, der delvis er indhegnet af muret læmur med både parkering, gang til haven og indkørsel til carport. Yderligere er der en super skøn lukket gårdhave, der oses af hygge. Haven er beliggende mod syd med en stor flisebelagt terrasse, der delvis er overdækket. Her kan fritiden nydes i private omgivelser med en dejlig udsigt ned over egen have, da grunden er kuperet. Haven er privat og anlagt med stor græsplæne, store træer, buske, planter mv. Der er god plads til både leg / hygge og også en køkkenhave, såfremt ønskes. Bagerst i haven er et ekstra havehus/udhus på 16m2 .

En flot og velholdt villa på en stor dejlig grund i et attraktivt område, der henvender sig til alle aldre og som også kan rumme en stor familie.



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Fasanvej 6, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: FASA6  
Ejerudgift/md.: 1.922

Dato: 10.05.2023



Facade



Gårdhave



Terrasse



Have



Have



Køkken

Adresse: Fasanvej 6, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: FASA6  
Ejerudgift/md.: 1.922

Dato: 10.05.2023



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Hyggestue



Hyggestue



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Fasanvej 6, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: FASA6  
Ejerudgift/md.: 1.922

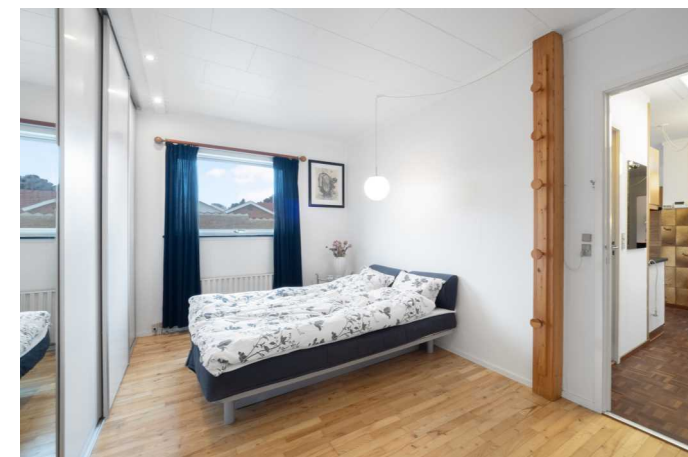
Dato: 10.05.2023



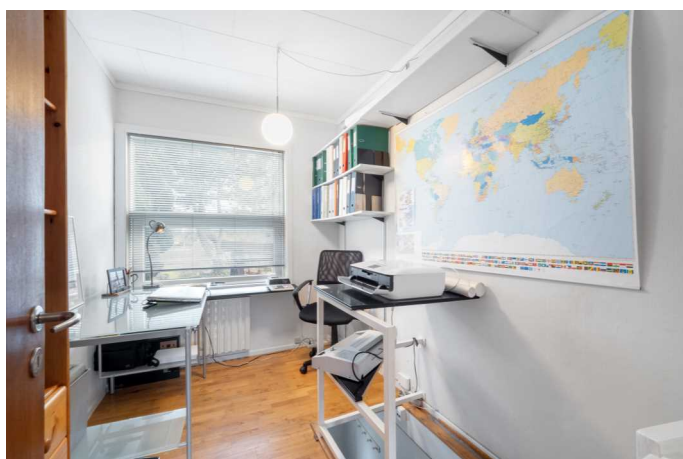
Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Værelse med trappe



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

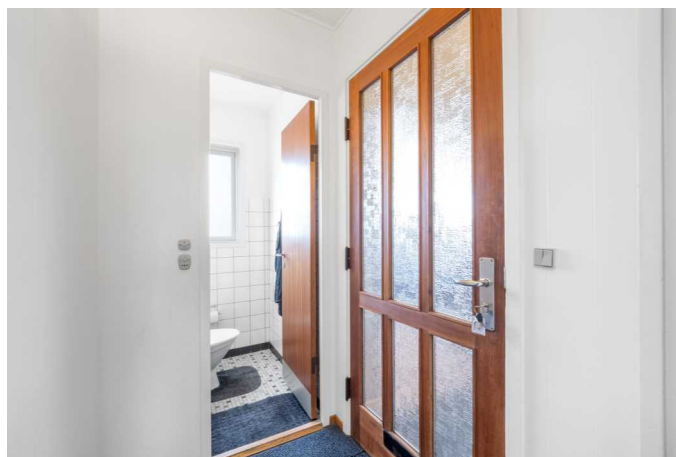
Adresse: Fasanvej 6, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: FASA6  
Ejerudgift/md.: 1.922

Dato: 10.05.2023



Værelse



Entre, gæstetoilet



Gæstetoilet



Vaskerum / Hobbyrum



Fra haven



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

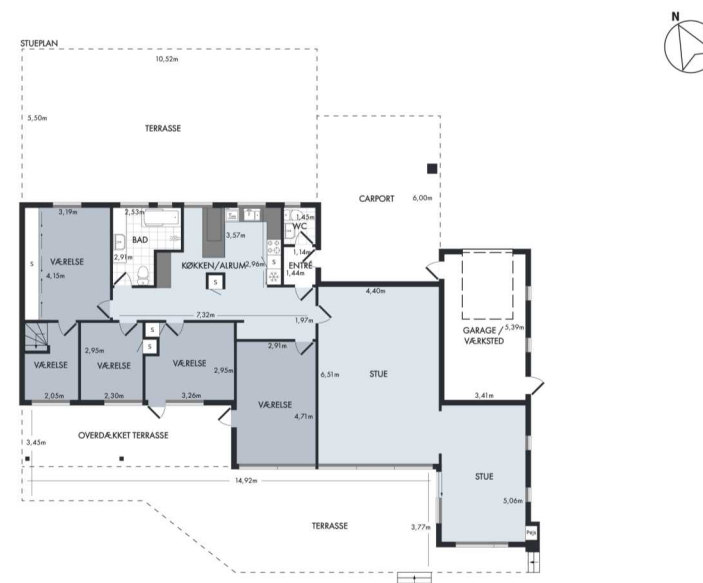
Adresse: Fasanvej 6, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: FASA6  
Ejerudgift/md.: 1.922

Dato: 10.05.2023



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

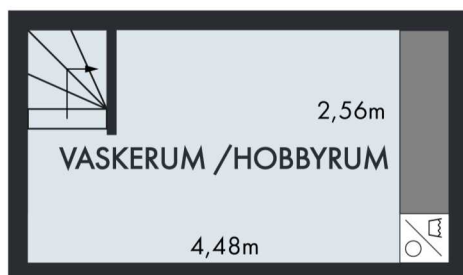
Adresse: Fasanvej 6, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: FASA6  
Ejerudgift/md.: 1.922

Dato: 10.05.2023



### KÆLDERPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar





Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Fasanvej 6, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: FASA6  
Ejerudgift/md.: 1.922

Dato: 10.05.2023

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelsesejendom  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Morsø  
Matr.nr.: 1 aoy Dueholm, Nykøbing M. Jorder  
BFE-nr.: 5567859  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1960/1978

##### **Arealer**

Grundareal udgør:	1.461 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal:	195 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	17 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	172 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	40 m <sup>2</sup>
- heraf Garage	23 m <sup>2</sup>
- heraf Carport	17 m <sup>2</sup>
Bygningsareal ifølge	BBR-ejermeddelelse
- af dato:	

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

**Grundejerforening:** Vides ikke

Nr. 1 lyst d. 14.04.1954 lbnr. 911396-72 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 72\_A\_323  
Nr. 2 lyst d. 26.03.1962 lbnr. 911397-72 Tillægstekst Dok om oversigt mv  
Nr. 3 lyst d. 04.02.1970 lbnr. 2084-72 Tillægstekst Dok om forbud mod oplagsplads mv Filnavn: 72\_A\_323

De 23 m2 garage er en del af det bebygget areal.

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.	2019
Offentlig ejendomsværdi:	1.150.000 kr.
Heraf grundværdi:	219.700 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	920.000 kr.
Grundlag for ejendomsskat:	

#### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Fasanvej 6, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: FASA6  
Ejerudgift/md.: 1.922

Dato: 10.05.2023

**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:**

Boligen er opmålt til 160 m<sup>2</sup> jf. energimærket. I BBR er boligarealet reg. til 172 m<sup>2</sup>.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.542 Forbrug: 2.142,70 m<sup>2</sup> naturgas  
Udgiften er beregnet i år: 2020  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**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 gult hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Fasanvej 6, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: FASA6  
Ejerudgift/md.: 1.922

Dato: 10.05.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	5.422	Kontantpris/udbetaling	1.995.000
Husforsikring	5.370	Halv ejerskifteforsikringspræmie	8.500
Ejendomsværdiskat	8.464	Tinglysningsafgift af skødet	13.850
Renovation	2.774	I alt	2.017.350
Skorstensfejning	965		
Rottebekæmpelse	69		
Ejerudgift i alt 1 år	23.064		

#### 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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.737 md./ 140.846 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.347 md./ 112.162 år v/25,30%  
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 10.05.2023

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: 1/8 - 1/2

**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

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Fasanvej 6, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: FASA6  
Ejerudgift/md.: 1.922

Dato: 10.05.2023

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