

## 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 62, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.500.000

Sagsnr.: FASA62  
Ejerudgift/md.: 1.838

Dato: 11.01.2023



### Beskrivelse:

I et meget populært område ligger dette fine hus med fjordudsigt og tilmed alt i plan, så boligen henvender sig både til ung som ældre. Boligen har 123 m<sup>2</sup> i stueplan + 40 m<sup>2</sup> på 1. sal, hvorfra der er en fantastisk udsigt over fjorden med Nykøbing i baggrunden. Da huset har mange værelser, er der også mulighed for at lave hyggestue på 1. sal og dermed få endnu mere ud af en skøn udsigt.

Huset er tilbygget med værelsesafdeling og har følgende indretning: entre med videre gang til både tilbygningen og det opr. hus. Herfra er der mellemgang med trappe til 1. salen og også adgang til både badeværelse og køkken. Badeværelset er moderniseret i en lys stil med hvidt inventar, bruseniche og gulvvarme. Flot køkken fra 2018 med en god indretning og i åben forbindelse til en hyggelig stue med udsigt til vejen og med fjord / Nykøbing i horisonten. Fra entreen er der åben forbindelse til tilbygningen, som består af fordelingsgang og herfra er der 3 gode værelser, hvor det ene har udgang til terrassen.

1. salen er lys og imødekommende med repos, hvor der er plads til kontor eller lign. og herfra er der et alm. størrelse værelse med kvist og et stort værelse, ligeledes med kvist. Fra begge værelser er der en vidunderlig udsigt over Limfjorden med Nykøbings centrum i baggrunden. Som nævnt er der mulighed for at lave en hyggestue på 1. salen, da fjordudsigten og Nykøbing "By Night" er fantastisk. 591 m<sup>2</sup> velanlagt grund med gårdsplads, flisebelagt parkering og stor carport.

Herfra er der flisebelagt gang om i haven, som består af syd / vestvendt flisebelagt terrasse med adgang til et udhus i træ, som er delt med 2 rum. Haven er hyggelig og består mest af græsplæne, hegn i skel, bålplads mv. En nem have med god plads til leg / hygge.

Et godt hus med 163 m<sup>2</sup> bolig beliggende på en attraktiv grund nær fjord og centrum med en skøn udsigt og mange gode gåture.

### 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 62, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.500.000

Sagsnr.: FASA62  
Ejerudgift/md.: 1.838

Dato: 11.01.2023



Fra haven



Haven



Ejendommen



Gang



Køkken



Køkken



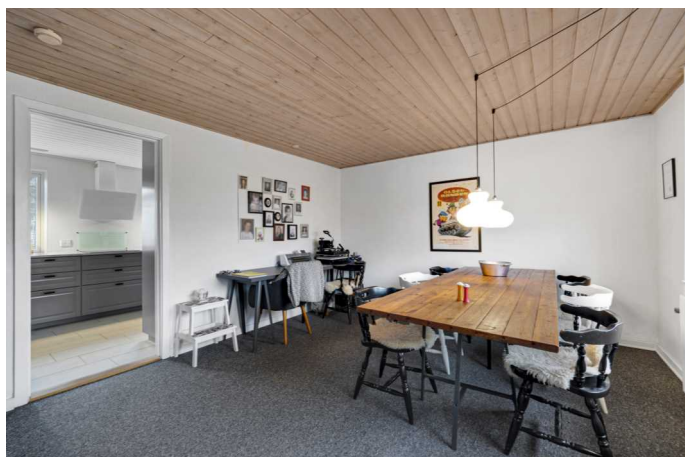
Anja Hensberg

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

Adresse: Fasanvej 62, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.500.000

Sagsnr.: FASA62  
Ejerudgift/md.: 1.838

Dato: 11.01.2023



Stue



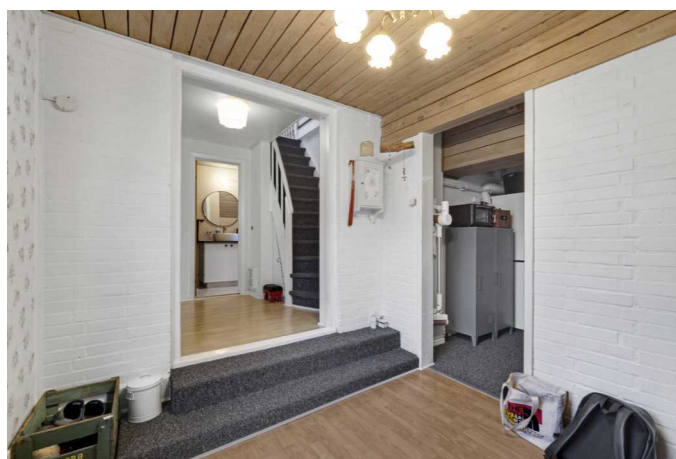
Stue



Stue



Udsigt fra stuen



Entre



Badeværelse

Adresse: Fasanvej 62, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.500.000

Sagsnr.: FASA62  
Ejerudgift/md.: 1.838

Dato: 11.01.2023



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Repos



Anja Hensberg

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

Adresse: Fasanvej 62, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.500.000

Sagsnr.: FASA62  
Ejerudgift/md.: 1.838

Dato: 11.01.2023



Værelse



Værelse



Værelse



Have



Have



Set fra haven



Anja Hensberg

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

Adresse: Fasanvej 62, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.500.000

Sagsnr.: FASA62  
Ejerudgift/md.: 1.838

Dato: 11.01.2023



Have



Have



Udhus / carport

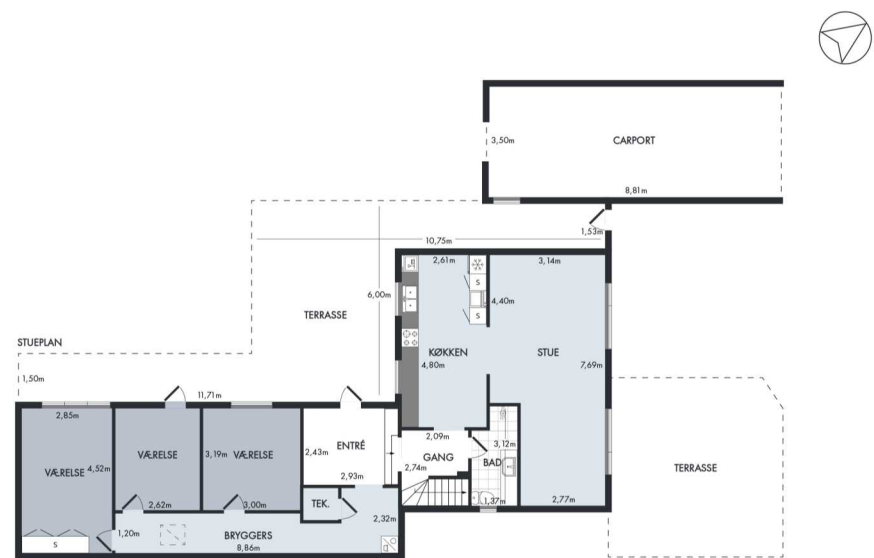
Adresse: Fasanvej 62, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.500.000

Sagsnr.: FASA62  
Ejerudgift/md.: 1.838

Dato: 11.01.2023



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

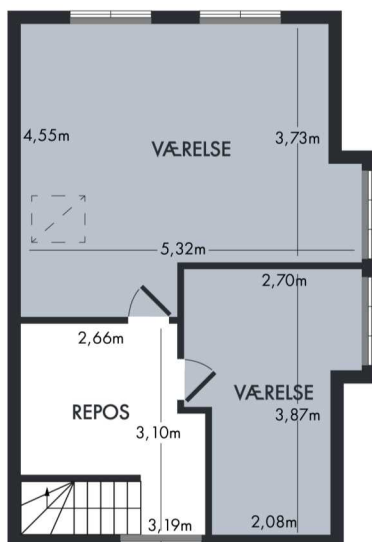
Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Fasanvej 62, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.500.000

Sagsnr.: FASA62  
Ejerudgift/md.: 1.838

Dato: 11.01.2023

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Anja Hensberg

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

Adresse: Fasanvej 62, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.500.000

Sagsnr.: FASA62  
Ejerudgift/md.: 1.838

Dato: 11.01.2023

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Morsø  
Matr.nr.: 1 acu Dueholm, Nykøbing M. Jorder  
BFE-nr.: 5567567  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1938

##### **Arealer**

Grundareal udgør: 591 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbog  
Hovedbyg. bebyg. areal: 123 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 40 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 163 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 24 m<sup>2</sup>  
- heraf Carport 24 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge BBR-ejermeddelelse  
- af dato:

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

**Grundejerforening:** Vides ikke

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Offentlig ejendomsværdi: 940.000 kr.  
Heraf grundværdi: 230.100 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 700.000 kr.  
Grundlag for ejendomsskat:

#### 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

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

Adresse: Fasanvej 62, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.500.000

Sagsnr.: FASA62  
Ejerudgift/md.: 1.838

Dato: 11.01.2023

#### 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:

##### Kloak:

Spildevandsplan: 102A - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)  
Navn på område med kloakopland. . . . . 102A  
Eksisterende kloaktype for området. . . Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)  
Er der planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende? . . . . . Ja  
Planlagt kloaktype. . . . . Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)  
Årstal for planlagt ændring af status. . . . . 2020  
Årstal for planlagt ikrafttrædelse. . . . . 2030

#### Forbrugsafhængige udgifter:

##### Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.700 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2022  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
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 og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Anja Hensberg

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

Adresse: Fasanvej 62, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.500.000

Sagsnr.: FASA62  
Ejerudgift/md.: 1.838

Dato: 11.01.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	5.679	Kontantpris/udbetaling	1.500.000
Husforsikring	7.422	Halv ejerskifteforsikringspræmie	8.000
Ejendomsværdiskat	6.440	Tinglysningsafgift af skødet	10.850
Renovation	2.460	I alt	1.518.850
Rottebekæmpelse	57		
Ejerudgift i alt 1 år	22.058		

#### 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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.613 md./ 103.357 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.885 md./ 82.616 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: 11.01.2023

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: 1/2 - 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

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

Adresse: Fasanvej 62, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 1.500.000

Sagsnr.: FASA62  
Ejerudgift/md.: 1.838

Dato: 11.01.2023

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