

## 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: Feggesundvej 29, Alsted, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: FEGG29  
Ejerudgift/md.: kr. 1.001

Dato: 13.05.2025



### Beskrivelse:

Murstensvilla med bolig i 1 plan med tilhørende 3 værelser og beliggende i Alsted området med få minutters gang til Limfjorden. Villaen er fritliggende og med udsigt over marker og med tilhørende udhuse.

Boligen er indrettet som følgende: stort bryggers med skabe, bord, vask og god plads til hårde hvidevarer. Herfra et et pænt badeværelse med bruseniche, gulvvarme og med direkte adgang til soveværelset. Fra bryggers er der indgang til et lyst køkken med god plads til spisebord og videre gang til en stor stue med udsigt til have, vej og marker. Fra stuen er der 2 store værelser, hvor den ene er delvis opdelt.

Villaen har en uudnyttet 1. sal, som er et stort godt rum.

Grunden er på 1.181 m2. med grusvej til gårdsplads og en nem have på 2 sider af villaen med en større sydvendt overdækket terrasse.

Tilhørende er der et muret udhus med fyrrum / disp. rum. Yderligere er der et stort sammenhængende udhus (ikke BBR reg.) med både garage, disp. rum og carport.

Villaen er beliggende på Feggesundvej, som er hovedvejen til både Feggesundfærgen og Nykøbing, så det er nemt og hurtigt at komme videre herfra.

En fin villa, der også kan benyttes som fritidsbolig, som rummer mange muligheder og beliggende på en stor nem grund.

### 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: Feggesundvej 29, Alsted, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: FEGG29  
Ejerudgift/md.: kr. 1.001

Dato: 13.05.2025



Ejendommen



Bryggers



Bryggers



Badeværelse



Badeværelse



Værelse





Anja Hensberg

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

Adresse: Feggesundvej 29, Alsted, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: FEGG29  
Ejerudgift/md.: kr. 1.001

Dato: 13.05.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue





Anja Hensberg

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

Adresse: Feggesundvej 29, Alsted, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: FEGG29  
Ejerudgift/md.: kr. 1.001

Dato: 13.05.2025



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Udnyttet loft



Udsigt





Anja Hensberg

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

Adresse: Feggesundvej 29, Alsted, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: FEGG29  
Ejerudgift/md.: kr. 1.001

Dato: 13.05.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



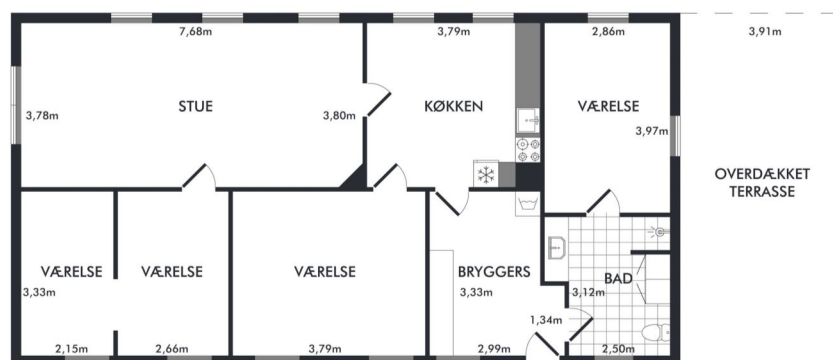
Anja Hensberg

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

Adresse: Feggesundvej 29, Alsted, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: FEGG29  
Ejerudgift/md.: kr. 1.001

Dato: 13.05.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Feggesundvej 29, Alsted, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: FEGG29  
Ejerudgift/md.: kr. 1.001

Dato: 13.05.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Morsø                                |
| Matr.nr.:           | 17 a Alsted By, Alsted               |
| BFE-nr.:            | 3435221                              |
| Zonestatus:         | Landzone                             |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig                            |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Centralvarme med én fyringsenhed     |
| Opført/ombygget år: | 1926                                 |

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

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024        |
| Ejendomsværdi:               | 298.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 102.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 238.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     |             |

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:       | 1.181 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 107 m <sup>2</sup>   |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>     |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>     |
| Boligareal i alt:       | 107 m <sup>2</sup>   |
| Andre bygninger:        | 24 m <sup>2</sup>    |
| - heraf Udhus           | 24 m <sup>2</sup>    |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

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

Nr. 1 lyst d. 14.02.1956 lbnr. 901760-72 Tillægstekst Dok om  
forsynings-/afløbsledninger mv  
Nr. 2 lyst d. 30.04.1998 lbnr. 7519-72 Tillægstekst Dok om adgangsbe-  
grænsning mv  
Filnavn: 72\_E\_219  
Nr. 4 lyst d. 13.09.2011 lbnr. 1002959638 Filnavn:  
6a936089-f14f-46b6-8634-52372e0e8c1f

**Grundejerforening:** Nej



Anja Hensberg

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

Adresse: Feggesundvej 29, Alsted, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: FEGG29  
Ejerudgift/md.: kr. 1.001

Dato: 13.05.2025

#### 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: Forsikringsoplysning er undervejs.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Det fritliggende store udhus er ikke BBR reg. Det samme gælder for overdækket  
terrasse.

Køber overtager det som værende. Sælger er et dødsbo.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.500 Forbrug: 4,90 t. træpiller + 523 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

13.200 kr. til piller + 1.300 i el = 14.500.

#### 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: 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 E.



Adresse: Feggesundvej 29, Alsted, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: FEGG29  
Ejerudgift/md.: kr. 1.001

Dato: 13.05.2025

| Ejerudgift 1. år:       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |         |
|-------------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. | 1.216  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 350.000 |
| Grundskyld              | kr. | 1.248  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 9.000   |
| Renovation              | kr. | 3.029  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 3.950   |
| Røttebekæmpelse anslået | kr. | 67     | I alt                            | kr. | 362.950 |
| Skorstensfejer anslået  | kr. | 950    |                                  |     |         |
| Husforsikring anslået   | kr. | 5.500  |                                  |     |         |
| Ejerudgift i alt 1 år   |     | 12.010 |                                  |     |         |

#### 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.938 md./ 23.258 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.565 md./ 18.780 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 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: 13.05.2025  
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: 1/8 - 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/landingsside>



Anja Hensberg

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

Adresse: Feggesundvej 29, Alsted, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: FEGG29  
Ejerudgift/md.: kr. 1.001

Dato: 13.05.2025

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |