

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: Filtenborggade 27, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 730.000

Sagsnr.: FILT27
Ejerudgift/md.: kr. 969

Dato: 25.03.2025



Beskrivelse:

Et godt og fint byhus, der løbende er renoveret og beliggende i de små gader i bymidte med egen gårdsplads og parkering.

Her får du et godt hus, hvor bl.a. vinduerne er løbende skiftet, taget er fra 2010 og tilmed har huset fået en facaderenovering i 2024. Huset fremstår i en god stand og stil i et hyggelig kvarter med få minutters gang til både grønt område, gågade, indkøb mv.

Her behøver du ikke parkere på gaden, da grunden har sin egen gårdsplads med indgang til husets entre / baggang, som er lys og imødekomende. Herfra er der et lyst og fint badeværelse fra 2003 med gulvvarme og bruseniche. Fra entreen er der et hyggeligt køkken med lyst inventar og spisebord, så hverdagens måltider kan nydes her. Stor åben gang / entre med flot trappe til husets 1. sal, og også med adgang til stue og udgang til gaden. Stuen oses af hygge med brændeovn og dobbelt terrassedør med udgang til vestvendt terrasse. Stuen har en fin størrelse, og her er der god plads til både spise- og hyggeafdeling.

1. salen består af repos med mulighed for at have et lille kontor mv., og herfra er der indgang til et værelse med videre gang til endnu et godt værelse. Ønskes to separate værelser, så er det muligt at opsætte en skillevæg og stadig have 2 fornuftige værelser. En dejlig bolig med delvis oprindelige gulve, som kan slibes, såfremt den originale stil ønskes bibeholdt.

Velanlagt hjørnegrund, som giver luft / udsyn, og består af en nem lille have, skøn vestvendt terrasse, og ikke mindst en fin gårdsplads, som er en stor kvalitet for ejendommen. I forlængelse af huset, er der et isoleret værksted/udhus med plads til haveredskaber, arbejdsbord, værktøj mv.

Der er allerede plads til vaskemaskine i bryggeriset.

Alt i alt et godt og velholdt rækkehus med en fin og hyggelig bolig i Nykøbings bymidte.

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: Filtenborggade 27, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 730.000

Sagsnr.: FILT27
Ejerudgift/md.: kr. 969

Dato: 25.03.2025



Entre



Entre



Stue



Udgang fra stue



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Filtenborggade 27, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 730.000

Sagsnr.: FILT27
Ejerudgift/md.: kr. 969

Dato: 25.03.2025



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Anja Hensberg

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

Adresse: Filtenborggade 27, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 730.000

Sagsnr.: FILT27
Ejerudgift/md.: kr. 969

Dato: 25.03.2025



Køkken



Entre / baggang



Badeværelse



Badeværelse



Repos



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Filtenborggade 27, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 730.000

Sagsnr.: FILT27
Ejerudgift/md.: kr. 969

Dato: 25.03.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Ejendommen



Have



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Filtenborggade 27, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 730.000

Sagsnr.: FILT27
Ejerudgift/md.: kr. 969

Dato: 25.03.2025



Ejendommen



Ejendommen

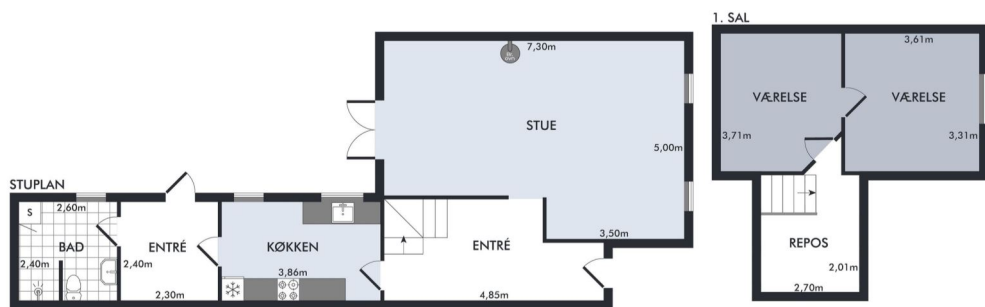


Ejendommen

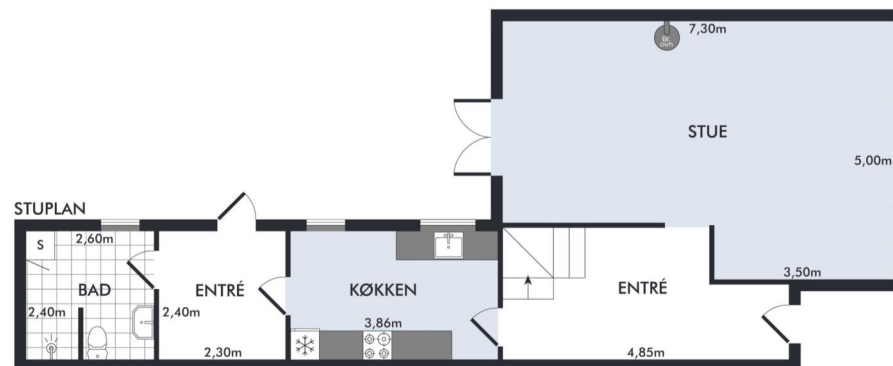
Adresse: Filtenborggade 27, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 730.000

Sagsnr.: FILT27
Ejerudgift/md.: kr. 969

Dato: 25.03.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



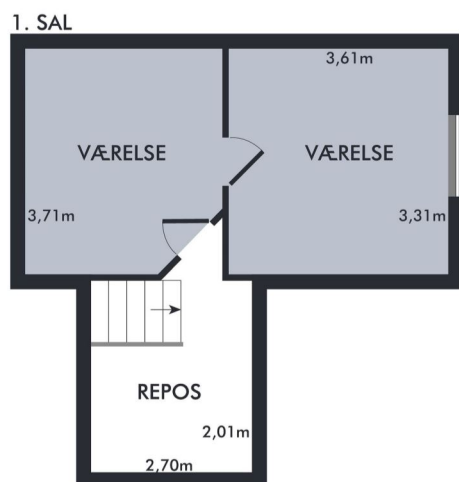
Anja Hensberg

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

Adresse: Filtenborggade 27, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 730.000

Sagsnr.: FILT27
Ejerudgift/md.: kr. 969

Dato: 25.03.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Filtenborggade 27, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 730.000

Sagsnr.: FILT27
Ejerudgift/md.: kr. 969

Dato: 25.03.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	555 gæ Nykøbing M. Bygrunde
BFE-nr.:	5564728
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1920

Arealer*

Grundareal udgør:	318 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	65 m ²
Kælderareal:	10 m ²
Udnyttet tagetage:	37 m ²
Boligareal i alt:	102 m ²
Andre bygninger:	23 m ²
- heraf Udhus	23 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 19.02.1966 lbnr. 684-72 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om
resp se akt

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	463.000 kr.
Grundværdi:	110.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	370.400 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):
Keramisk komfur, Emhætte, og Køleskab.
Der er plads til opvaskemaskine i køkkenet.

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: Filtenborggade 27, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 730.000

Sagsnr.: FILT27
Ejerudgift/md.: kr. 969

Dato: 25.03.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovn er lovlig og skal ikke skiftes ved ejerskifte.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.300 Forbrug: 17,71 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der er i beregningen ikke taget højde for, at der er brændeovn.

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 D.



Anja Hensberg

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

Adresse: Filtenborggade 27, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 730.000

Sagsnr.: FILT27
Ejerudgift/md.: kr. 969

Dato: 25.03.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.889	Kontantpris/udbetaling	kr.	730.000
Grundskyld	kr.	1.359	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	4.200	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.250
Renovation	kr.	3.029			
Skorstensfejning	kr.	1.089	I alt	kr.	744.250
Rottebekæmpelse	kr.	57			
Ejerudgift i alt 1 år		11.623			

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/nettoydelser 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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.070 md./ 48.841 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.284 md./ 39.410 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: 24.03.2025
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/landingsseite>



Anja Hensberg

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

Adresse: Filtenborggade 27, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 730.000

Sagsnr.: FILT27
Ejerudgift/md.: kr. 969

Dato: 25.03.2025

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