

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: Fjordvej 36, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 8.200.000

Sagsnr.: FJOR36
Ejerudgift/md.: kr. 2.503

Dato: 05.06.2025



Beskrivelse:

Eksklusiv villa med privat strand - fantastisk fjordudsigt og luksuriøs indretning.

Velkommen til denne enestående villa, der tilbyder en sublim kombination af luksus, kvalitet med en betagende fjordudsigt og beliggenhed.

Dette hjem henvender sig til livsnyderen der sætter pris på kvalitet i alle aspekter - her flytter du bare ind.

Med et boligareal på 164 kvadratmeter plus en funktionel kælder, er denne ejendom inkl. tilbygning totalrenoveret 2009 / 2010, og byder på en smuk, funktionel og æstetisk villa. Her er intet overladt til tilfældighederne, alt emmer af kvalitet både ude som inde med vinduer / døre i mahogni til kobber tagrender og inddækninger. Garage giver rigelig plads til både bil og opbevaring.

Indenfor mødes du af et hjem uden kompromis. Gulvene er belagt med elegante Travertinklinker og Dinesenplanker, som skaber en varm atmosfære i dette eksklusive hjem. Den store stue byder på panoramaudsigt over haven, stranden og fjorden - det perfekte sted at nyde både hverdagens ro og festlige sammenkomster.

Kælderen er ikke blot ekstra plads men et veludnyttet område med funktionelle rum til opbevaring eller hobbyaktiviteter.

Forsætter på næste side

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, finansiell 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: Fjordvej 36, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 8.200.000

Sagsnr.: FJOR36
Ejerudgift/md.: kr. 2.503

Dato: 05.06.2025

Haven mod fjorden er anlagt med Nexøbrud samt gange i knust Nexøgranit, hvilket giver et rustikt præg kombineret med bede omkranset af Cortenstål, der skaber struktur og elegance i det grønne paradis efterfulgt af strand og Limfjorden klare vand - perfekt til både badning året rundt eller maritime hobbies.

Med seks terrasser fordelt på begge sider af villaen kan du altid finde den perfekte solplet eller skyggefulde oase. Start dagen med morgenkaffe på en af terrasserne, mens du nyder udsigten over fjorden eller gå direkte fra haven ned til stranden for en forfriskende dukkert efterfulgt af en tur under udebruseren.

Villaen er fyldt med fine detaljer - her er der tænkt over hver en meter, uden hensynstagen til andre ting, end at det er gjort til perfektion i en høj kvalitet.

Denne ejendom tilbyder ikke blot et hjem men også en livsstil for den kræsne livsnyder, der værdsætter kvalitet, beliggenhed samt de mange muligheder for hygge både inde- som udendørs. Beliggenheden kunne ikke være bedre; nær Nykøbing's charmerende bymidte, men alligevel omgivet af naturens skønhed ved Limfjorden.



Anja Hensberg

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

Adresse: Fjordvej 36, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 8.200.000

Sagsnr.: FJOR36
Ejerudgift/md.: kr. 2.503

Dato: 05.06.2025



Ejendommen



Udsigt fra bolig og altan



Grund



Have / grund



Ejendommen



Terrasse / forhave



Anja Hensberg

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

Adresse: Fjordvej 36, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 8.200.000

Sagsnr.: FJOR36
Ejerudgift/md.: kr. 2.503

Dato: 05.06.2025



Terrasse / forhave



Gang



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Fjordvej 36, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 8.200.000

Sagsnr.: FJOR36
Ejerudgift/md.: kr. 2.503

Dato: 05.06.2025



Fordelingsgang



Gæstetoilet



Fordelingsgang



Fordelingsgang



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Fjordvej 36, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 8.200.000

Sagsnr.: FJOR36
Ejerudgift/md.: kr. 2.503

Dato: 05.06.2025



Stue



Stue



Stue



Stue / køkken



Stue / køkken



Køkken



Anja Hensberg

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

Adresse: Fjordvej 36, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 8.200.000

Sagsnr.: FJOR36
Ejerudgift/md.: kr. 2.503

Dato: 05.06.2025



Køkken



Værelse



Værelse



Bryggers / kælder



Ejendommen



Terrasse



Anja Hensberg

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

Adresse: Fjordvej 36, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 8.200.000

Sagsnr.: FJOR36
Ejerudgift/md.: kr. 2.503

Dato: 05.06.2025



Have



Have



Ejendommen



Garage



Terrasse / forhave



Terrasse / forhave



Anja Hensberg

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

Adresse: Fjordvej 36, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 8.200.000

Sagsnr.: FJOR36
Ejerudgift/md.: kr. 2.503

Dato: 05.06.2025

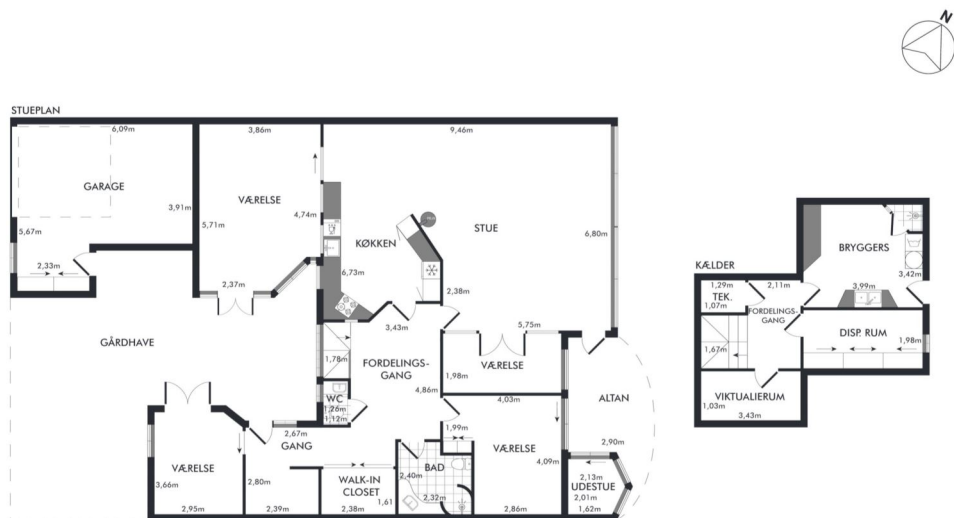


Ejendommen

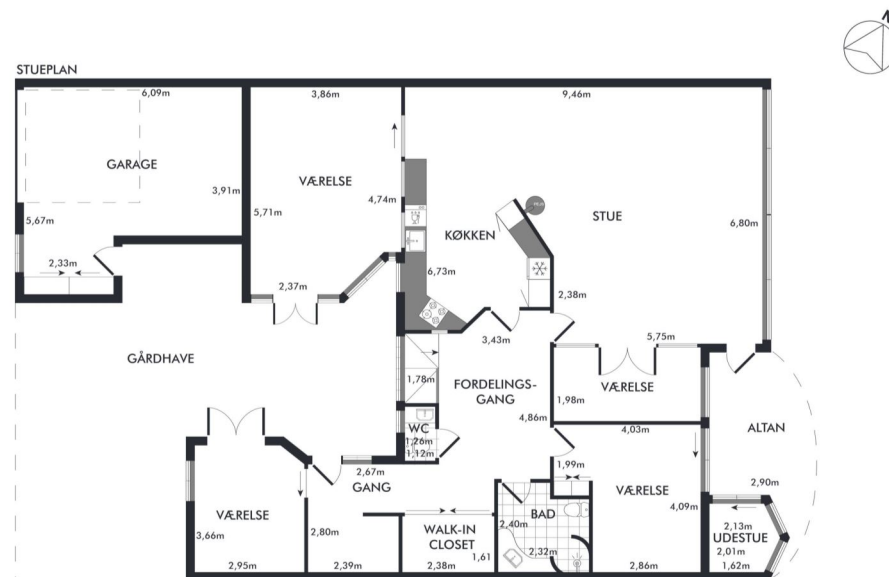
Adresse: Fjordvej 36, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 8.200.000

Sagsnr.: FJOR36
Ejerudgift/md.: kr. 2.503

Dato: 05.06.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



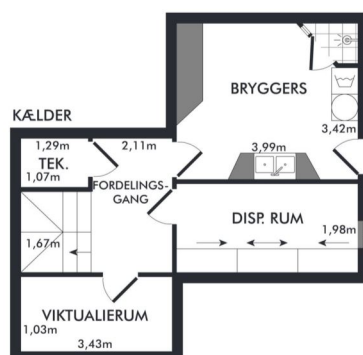
Anja Hensberg

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

Adresse: Fjordvej 36, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 8.200.000

Sagsnr.: FJOR36
Ejerudgift/md.: kr. 2.503

Dato: 05.06.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Fjordvej 36, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 8.200.000

Sagsnr.: FJOR36
Ejerudgift/md.: kr. 2.503

Dato: 05.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 102 ar Nykøbing M. Markjorder
BFE-nr.: 5565611
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1961/2010

Arealer*

Grundareal udgør: 756 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 178 m²
- heraf Udestue 14 m²
Kælderareal: 45 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 164 m²
Andre bygninger: 35 m²
- heraf Garage 35 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 13.06.1868 lbnr. 910454-72 Tillægstekst Dok om forbud mod at tage sten, grus, sand m.m. Filnavn: 72_L_200
Nr. 2 lyst d. 28.07.1989 lbnr. 4590-72 Tillægstekst Lokalplan nr. 17.51 Filnavn: 72_L_304

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.700.000 kr.
Grundværdi: 863.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.160.000 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):
Der henvises til side 5

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: Fjordvej 36, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 8.200.000

Sagsnr.: FJOR36
Ejerudgift/md.: kr. 2.503

Dato: 05.06.2025

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:

Lille udhus ved terrassen er ikke BBR registreret.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.100 Forbrug: 22,95 KWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (Morsø)

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

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Fjordvej 36, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 8.200.000

Sagsnr.: FJOR36
Ejerudgift/md.: kr. 2.503

Dato: 05.06.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.016	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.200.000
Grundskyld	kr.	10.563	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.349
Husforsikring	kr.	4.842	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	51.050
Renovation	kr.	3.029	I alt	kr.	8.262.399
Rottebekæmpelse	kr.	86			
Vedligeholdelse af vej anslået	kr.	500			
Ejerudgift i alt 1 år		30.036			

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: 410.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 44.888 md./ 538.654 år Netto **ekskl.** ejerudgift 35.685 md./ 428.226 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: 05.06.2025
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: Fjordvej 36, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 8.200.000

Sagsnr.: FJOR36
Ejerudgift/md.: kr. 2.503

Dato: 05.06.2025

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

Tilbehør:

Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køleskab og Opvaskemaskine.

Yderligere medfølger:

Vaskemaskine og Tørretumbler

B&O-anlæg med link

2 stk. Hæstenssenge i soveværelset