

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fuglebakken 13, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: FUGLE13
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 28.01.2026



Moderne og renoveret bolig med fantastisk beliggenhed for familien.

Denne murstensvilla fra 1972 har gennemgået en omfattende renovering i 2023, hvilket gør den til et moderne hjem, der kombinerer en klassisk rummelighed med nutidens komfort. Med et boligareal på hele 196 kvadratmeter byder denne ejendom på en lys og indbydende atmosfære, hvor indretningen er nøje gennemtænkt for at skabe det perfekte familiehjem. Boligen har bl.a. fire værelser, to stuer og to toiletter, så her er der masser af plads til både børn og voksne. Nyere gulvvarme i bryggers, køkken, stue, gæstetoilet og boligens badeværelse. Vinduerne er delvis skiftet i 2023 - Energimærke C.

Villaen præsenterer sig i stueplan med et praktisk og stilfuldt bryggers, et flot nyere køkken i åben forbindelse med den store stue, hvilket skaber en ideel ramme for sociale sammenkomster og hyggelige familiestunder. Åben entre, et rummeligt værelse og et lyst gæstetoilet findes i gangen, der imponerer med sin opgang til en lys stue med indbygget alkove på boligens første sal.

Her finder du yderligere to værelser samt et soveværelse udstyret med walk-in closet. Badeværelset er flot renoveret, og samtidig er de oprindelige vægfliser bevaret, som giver stil og personlig.

Ejendommen ligger på en 989 m2 stor grund, hvor der er rig mulighed for parkering samt nem adgang via flisebelagt indkørsel. Haven omkranser huset på tre sider og tilbyder flere hyggelige terrasser - perfekt til afslapning eller leg. Den tidligere garage er nu omdannet til et hobbyrum - ideelt for kreative projekter eller som ekstra opbevaringsplads.

Beliggenheden kan næppe blive bedre; alt hvad familien behøver findes indenfor gåafstand - lige fra børnepasning og skole til fritidsaktiviteter, shoppingmuligheder i gågaden samt dagligvareindkøb. Et super godt bud på en skøn og moderne villa, der via sin beliggenhed giver familien en lettere hverdag.

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

Adresse: Fuglebakken 13, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: FUGLE13
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 28.01.2026



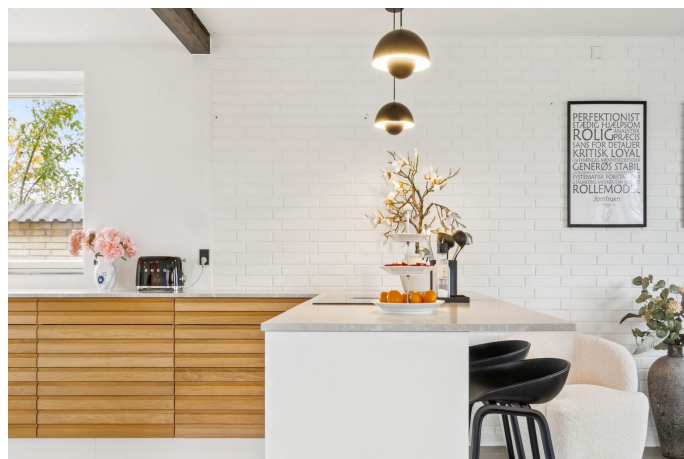
Ejendommen



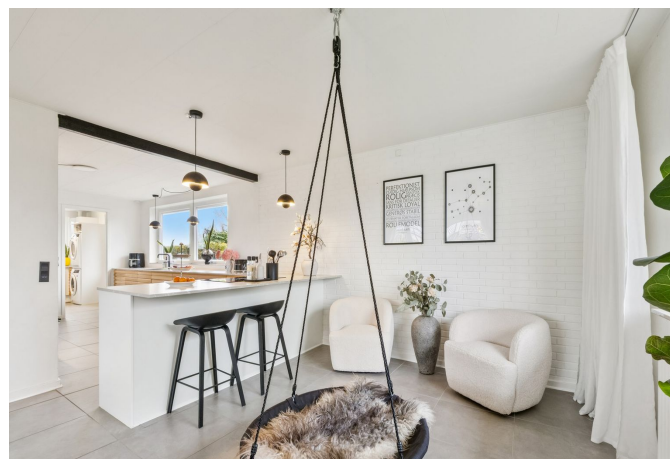
Bryggers



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Fuglebakken 13, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: FUGLE13
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 28.01.2026



Stue



Stue



Gang



Entre / gang



Værelse



Gæstetoilet



Anja Hensberg

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

Adresse: Fuglebakken 13, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: FUGLE13
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 28.01.2026



Gang



Repos / stue



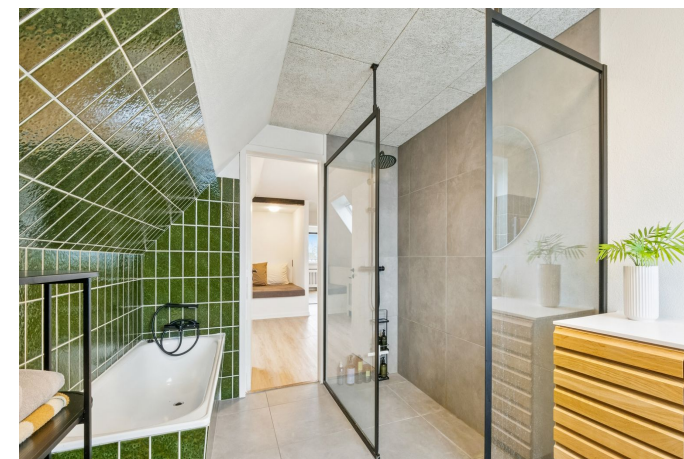
Repos - stue



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Fuglebakken 13, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: FUGLE13
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 28.01.2026



Badeværelse



Værelse med walk-in closet



Værelse med walk-in closet



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Fuglebakken 13, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: FUGLE13
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 28.01.2026



Ejendommen



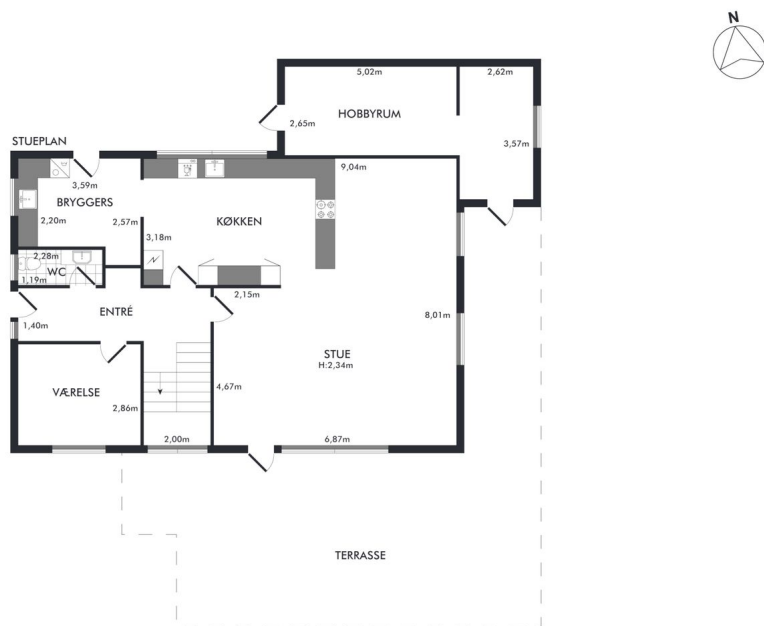
Anja Hensberg

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

Adresse: Fuglebakken 13, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.795.000

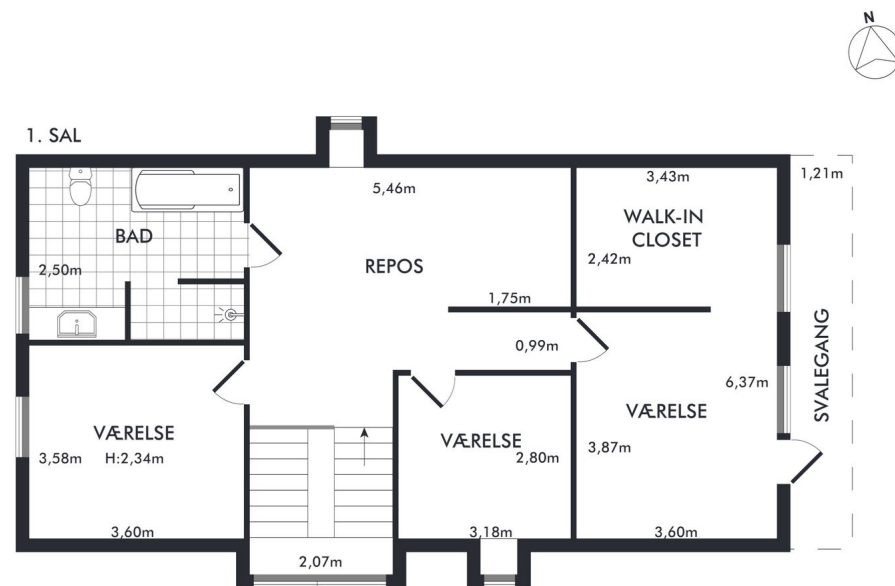
Sagsnr.: FUGLE13
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



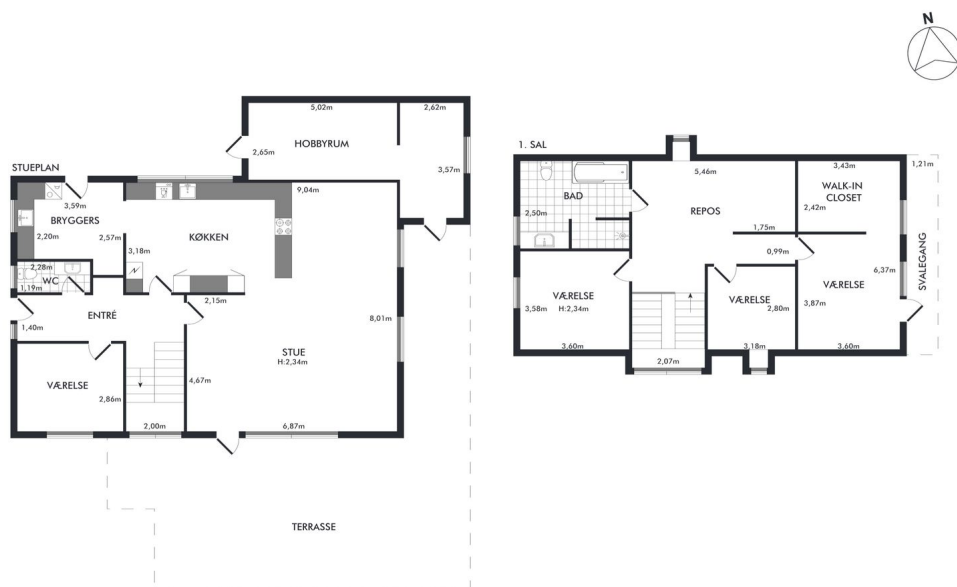
Anja Hensberg

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

Adresse: Fuglebakken 13, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: FUGLE13
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Fuglebakken 13, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: FUGLE13
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 1bin Dueholm, Nykøbing M. Jorder
BFE-nr.: 5568403
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1972

Arealer*

Grundareal: 989 m²
Boligareal i alt: 196 m²
Øvrige arealer:
Carport: 15 m²
Udhus: 7 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk. Bygn-
ingsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.042.000
Grundværdi: 225.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 833.600
Grundlag for grundskyld: 180.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 29.10.1970 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan 17.B.03 - Nykøbing, Fruevej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køleskab, fryseskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fuglebakken 13, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: FUGLE13
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.200 Forbrug: 2.091 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse
og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke



Anja Hensberg

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

Adresse: Fuglebakken 13, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: FUGLE13
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.251	Kontantpris	kr. 1.795.000
Grundskyld	kr.	2.754	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 12.650
Renovation	kr.	3.029	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 12.266
Rottebekæmpelse anslået	kr.	80	I alt	kr. 1.819.916
Husforsikring anslået	kr.	7.500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 17.614		

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.



Adresse: Fuglebakken 13, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: FUGLE13
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 28.01.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebreve 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: