

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

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

Dato: 05.11.2025



Beskrivelse:

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 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



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: 05.11.2025



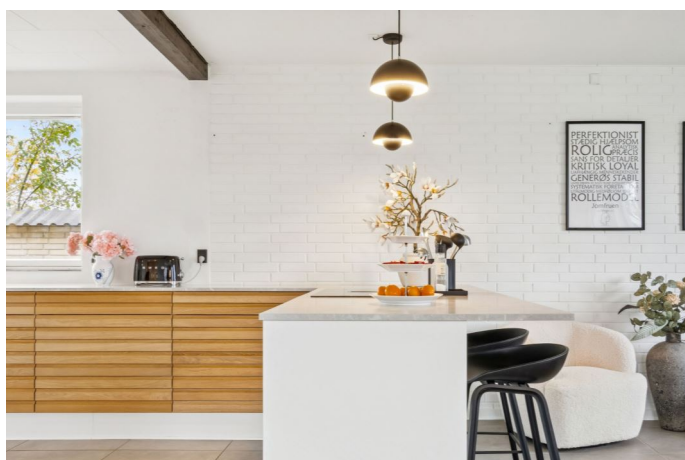
Ejendommen



Bryggers



Køkken



Køkken



Stue



Stue

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

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

Dato: 05.11.2025



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: 05.11.2025



Gang



Repos / stue



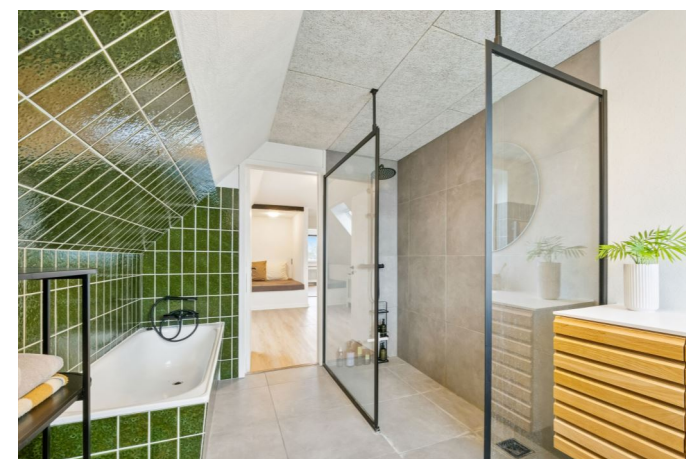
Repos - stue



Værelse



Værelse



Badeværelse



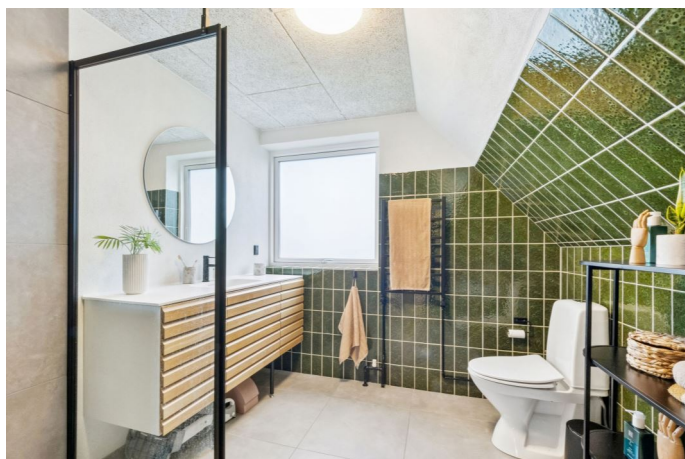
Anja Hensberg

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: 05.11.2025



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: 05.11.2025



Ejendommen



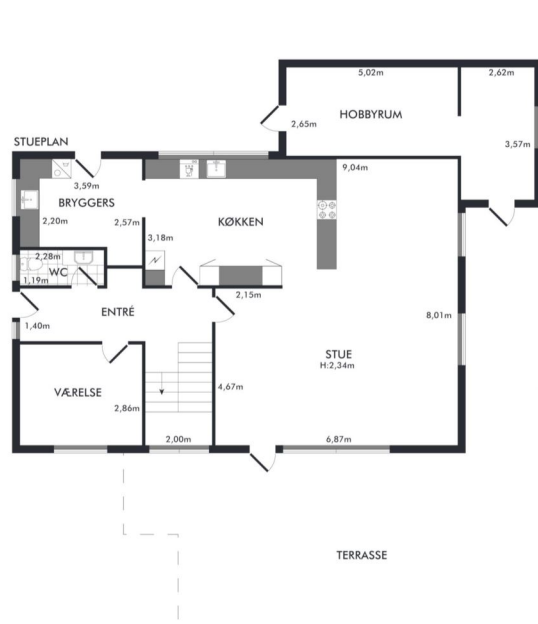
Anja Hensberg

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

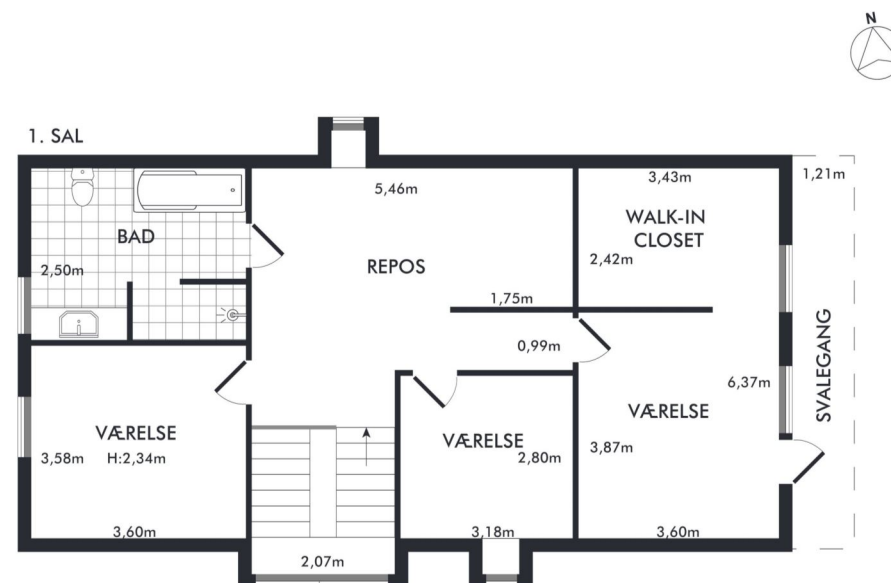
Adresse: Fuglebakken 13, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.795.000

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

Dato: 05.11.2025



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

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

Dato: 05.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



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: 05.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	989 m ²
Boligareal i alt:	196 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	54 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	15 m ²
Udhus:	7 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 29.10.1970 lbnr. 5717-72 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 72_F_307

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.



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: 05.11.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.200 Forbrug: 2.090,90 m3 naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2025

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 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 C.

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

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

Dato: 05.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.251	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	2.754	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.000
Renovation	kr.	3.029	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Røttembekæmpelse anslået	kr.	80	I alt	kr.	1.819.650
Husforsikring anslået	kr.	7.500			
Ejerudgift i alt 1 år		17.614			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.455 md./ 113.454 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.615 md./ 91.385 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 3 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: 03.11.2025
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: 1/2 - 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.



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: 05.11.2025

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 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

Grundejerforening el.lign.: Nej