

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: Grønnegade 43, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: GRNN43
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 03.09.2025



Beskrivelse:

Charmende rækkehus i hjertet af Nykøbing med skøn lukket have.

Velkommen til dette skønne rækkehus beliggende i hjertet af Nykøbing, hvor charme og funktionalitet går hånd i hånd. Ejendommen byder på et rummeligt boligareal på 168 kvadratmeter fordelt over to plan samt en kælder på 60 kvadratmeter. Bygget i 1910 og med nyt tag fra år 2000, fremstår huset i en kombination af oprindelig arkitektur og moderne komfort.

Indenfor mødes du af en gennemtænkt indretning, der sikrer masser af plads til hele familien. Den store stue er ideel til hyggelige aftener, mens den åbne forbindelse mellem køkkenet og alrummet skaber et lyst og indbydende miljø med udsigt til haven. På første sal finder du fire værelser, herunder et stort værelse med egen altan, hvorfra du kan nyde en betagende udsigt over byen.

Ejendommen rummer også to badeværelser, en på hver etage for optimal bekvemmelighed samt en praktisk entre og baggang med trappeopgang til første sal. Udendørs venter en lukket sydvendt have fyldt med hygge og flere solterrasser – det perfekte sted at slappe af eller nyde samvær under åben himmel.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; placeret i centrum af Nykøbing nær gågaden på en rolig og hyggelig gade. Her har du nem adgang til byens mange faciliteter samtidig med at du kan trække dig tilbage til din egen oase midt i byen. Derudover er der et udhus for neden på grunden med direkte udgang til parkeringspladsen.

Et byhus med sjæl og mange detaljer med en super dejlig og hyggelig have lige midt i centrum.

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: Grønnegade 43, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: GRNN43
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 03.09.2025



Ejendommen



Entre



Stue



Stue



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Grønnegade 43, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: GRNN43
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 03.09.2025



Alrum



Alrum



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Grønnegade 43, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: GRNN43
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 03.09.2025



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Repos



Udsigt



Anja Hensberg

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

Adresse: Grønnegade 43, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: GRNN43
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 03.09.2025



Terrasse



Have



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

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

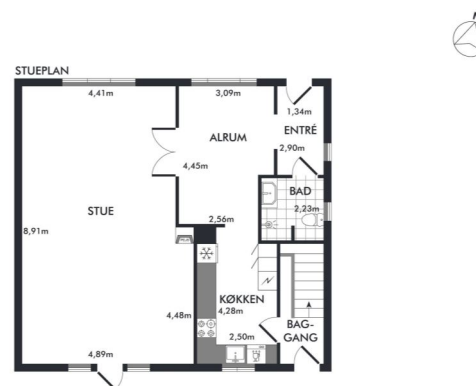
Adresse: Grønnegade 43, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: GRNN43
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 03.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



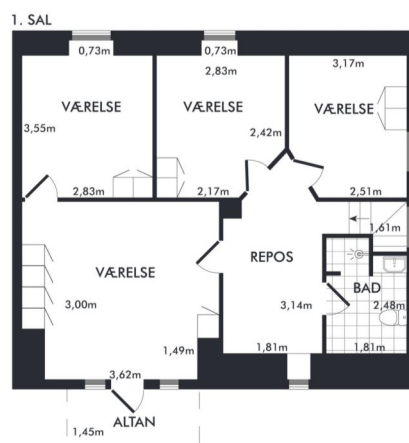
Anja Hensberg

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

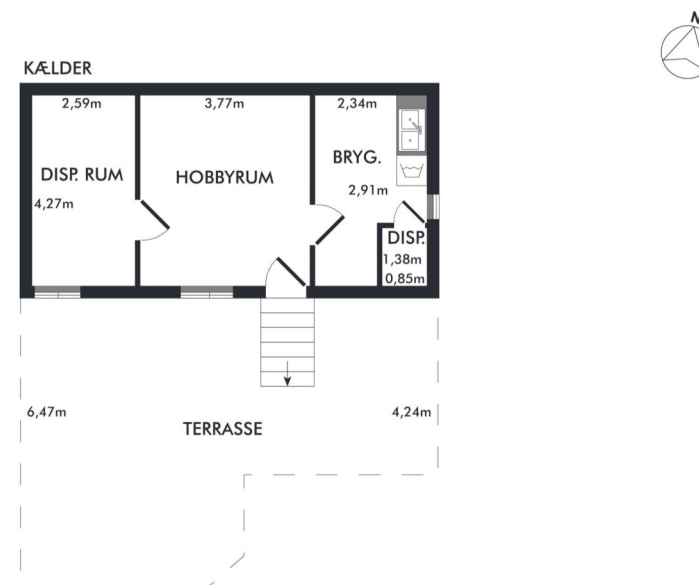
Adresse: Grønnegade 43, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: GRNN43
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 03.09.2025



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: Grønnegade 43, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: GRNN43
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 03.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	555 I Nykøbing M. Bygrunde
BFE-nr.:	5564530
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand (kode 6)
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1910

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	859.000 kr.
Grundværdi:	146.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	687.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	455 m ²
Boligareal i alt:	168 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	76 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	60 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. 06.05.1969 lbnr. 2558-72 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
Nr. 2 lyst d. 13.03.1995 lbnr. 1531-72 Tillægstekst Lokalplan nr. 17.64 Filnavn: 72_G_649

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køleskab 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: Grønnegade 43, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: GRNN43
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 03.09.2025

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 skal udskiftes senest et år efter ejerskifte.

Udhus nederst i haven er ikke BBR. reg.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.500 Forbrug: 28,53 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn - skal skiftes ved ejerskifte

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 D.

Adresse: Grønnegade 43, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: GRNN43
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 03.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.505	Kontantpris/udbetaling	kr.	980.000
Grundskyld	kr.	1.787	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	6.435	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.750
Renovation	kr.	3.029	I alt	kr.	997.750
Skorstensfejning	kr.	1.089			
Rottebekæmpelse	kr.	58			
Ejerudgift i alt 1 år		15.903			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.356 md./ 64.278 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.264 md./ 51.163 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: 03.09.2025
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: Grønnegade 43, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: GRNN43
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 03.09.2025

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