

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: M. C. Holms Gade 27, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 640.000

Sagsnr.: MCHOL27
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 12.09.2025



Beskrivelse:

Charmerende og velholdt villa med gode detaljer i hjertet af skønne Nykøbing.

Energimærke C.

Velkommen til denne enestående villa, der kombinerer historisk charme med moderne bekvemmeligheder. Bygget i 1911, strækker denne smukke ejendom sig over 128 kvadratmeter og tilbyder en perfekt balance mellem klassisk stil og nutidig funktionalitet. Villaen er beliggende i et attraktivt område af Nykøbing, hvor du har alt inden for rækkevidde – fra den idylliske havn og gågade til de hyggelige gader samt naturskønne områder som park, skov, strand og fjord.

Indenfor byder stueplan på entre fra gaden, der fører dig videre til et stort værelse samt en charmerende stue. Stuen er i åben forbindelse med et rustikt køkken, som harmonerer godt til villaens øvrige stil. Her finder du også et gæstetoilet samt en baggang med en flot trappe op til første sal. På første sal venter to rummelige værelser samt et lyst badeværelse udstyret med bruseniche. Overalt pryder fine trægulve værelserne, mens entreen, toilettet, stuen og køkkenet har flisebelagte gulve med behagelig gulvvarme.

Udendørs kan du nyde den store hyggelige gårdhave – et privat fristed omkranset af grønne omgivelser. Gårdhaven har både dør til gaden og port til indkørsel for bil. Derudover er der en garage sammenbygget med udhus med rigelig plads til hårde hvidevarer.

Denne villa fremstår i god stand med originale detaljer bevaret såsom de afsyrede døre, hvilket bidrager til en hyggelig atmosfære. Det er det ideelle hjem for dem der ønsker at bo centralt men samtidig have mulighed for at trække sig tilbage i en charmerende og hyggelig bolig.

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: M. C. Holms Gade 27, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 640.000

Sagsnr.: MCHOL27
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 12.09.2025



Ejendommen



Værelse



Udsigt - værelse



Værelse



Entre - Stue



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: M. C. Holms Gade 27, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 640.000

Sagsnr.: MCHOL27
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 12.09.2025



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Toilet



Anja Hensberg

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

Adresse: M. C. Holms Gade 27, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 640.000

Sagsnr.: MCHOL27
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 12.09.2025



Repos



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: M. C. Holms Gade 27, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 640.000

Sagsnr.: MCHOL27
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 12.09.2025



Badeværelse



Badeværelse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



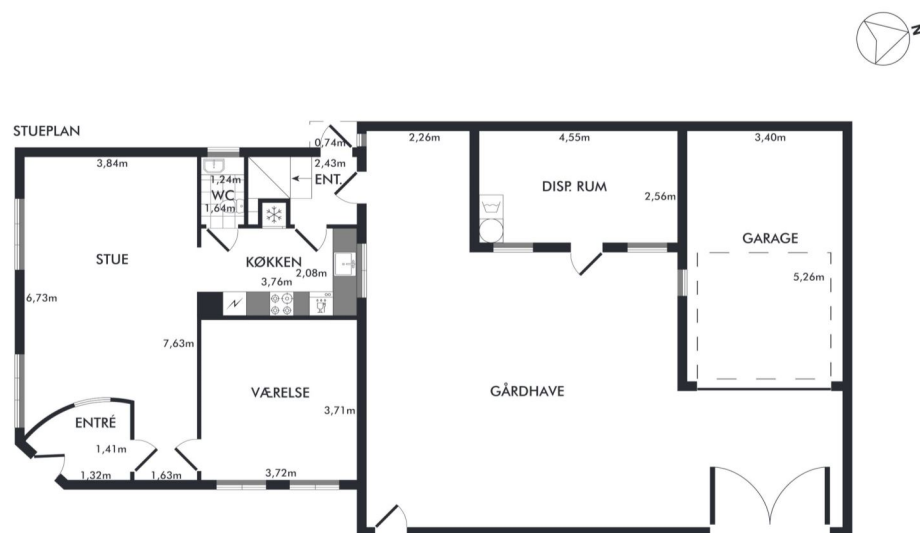
Anja Hensberg

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

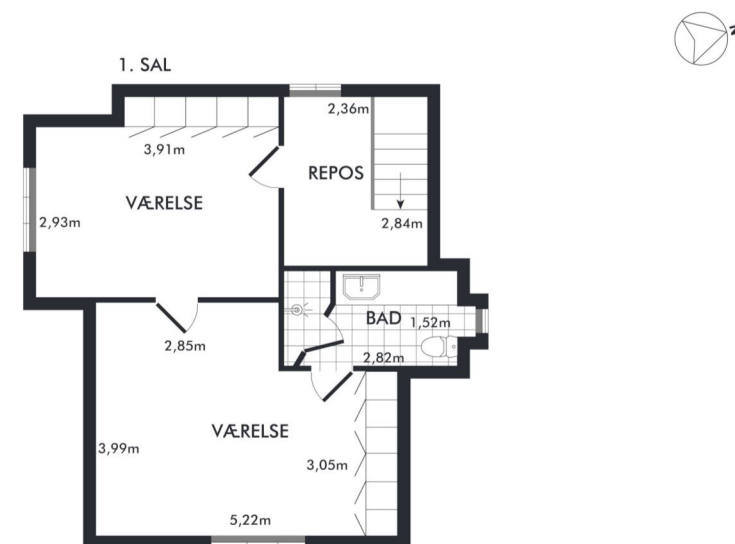
Adresse: M. C. Holms Gade 27, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 640.000

Sagsnr.: MCHOL27
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 12.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



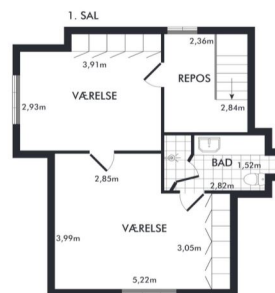
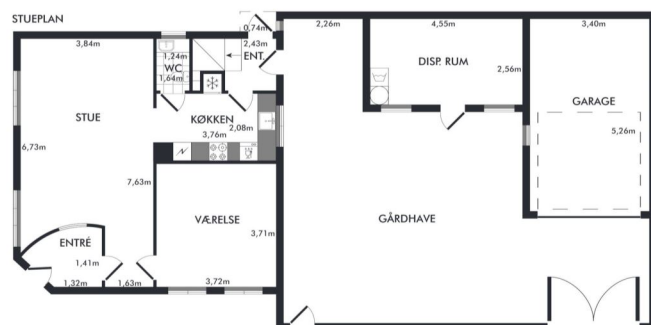
Anja Hensberg

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

Adresse: M. C. Holms Gade 27, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 640.000

Sagsnr.: MCHOL27
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 12.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: M. C. Holms Gade 27, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 640.000

Sagsnr.: MCHOL27
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 12.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 174 h Nykøbing M. Bygrunde
BFE-nr.: 5563744
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1911

Arealer*

Grundareal: 195 m²
Boligareal i alt: 128 m²
- heraf udnyttet tagetage: 50 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 20 m²

* 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. 10.03.1966 lbnr. 909-72 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om
resp se akt

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 628.000 kr.
Grundværdi: 123.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 502.400 kr.
Grundlag for grundskyld:

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: M. C. Holms Gade 27, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 640.000

Sagsnr.: MCHOL27
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 12.09.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.004 Forbrug: 16,69 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsudgift til fjernvarme er udregnet efter priser fra 2019.

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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: M. C. Holms Gade 27, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 640.000

Sagsnr.: MCHOL27
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 12.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.562	Kontantpris/udbetaling	kr.	640.000
Grundskyld	kr.	1.506	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	6.237	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Renovation	kr.	3.029	I alt	kr.	654.750
Rottebekæmpelse	kr.	59			
Ejerudgift i alt 1 år		13.393			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.507 md./ 42.084 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.791 md./ 33.494 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: 04.09.2025
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: M. C. Holms Gade 27, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 640.000

Sagsnr.: MCHOL27
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 12.09.2025

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