

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: Græsmarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: GRSM7
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 25.02.2026



God villa og lys bolig for de fleste med bl.a. en stor isoleret garage fra 2004 i et attraktivt område.

Yderligere byder ejendommen bl.a. på endnu en garage, 2 badeværelser og en hyggelig grund.

Velkommen til denne velindrettet villa fra 1972 med sine 128 kvadratmeter boligareal i ét plan. Ejendommen er beliggende på en lukket og rolig villavej i et populært område, hvor du har nem adgang til det meste så som skole, fritidsaktiviteter mv. Her kan både unge familier og ældre nyde godt af den attraktive beliggenhed nær skøn natur langs fjorden, der indbyder til gode gåture.

Villaen er løbende vedligeholdt og har følgende indretning: lys og venlig entre / bryggers med plads til hårde hvidevarer, grovvask, skabe mv. Rummeligt køkken med god plads til spisebord og med stort vindue til haven. Hyggelig stue med pillebrændeovn, store vinduer og udgang til sydvendt terrasse og have. Boligen rummer to værelser, et oprindeligt badeværelse og en fordelingsgang med indgang til en separat forældredreafdeling bestående af soveværelse og et nyrenoveret flot badeværelse fra 2024 med gulvvarme.

Isoleret garage fra 2004 med varmepumpe, der rummer hele 50 m² i et stort rum - også perfekt til "hæng ud rum", gildesal, værksted, hobbyrum eller som ekstra opbevaring. Yderligere er der den oprindelig muret garage på 30 m² som også kan benyttes til mange formål. Grunden er anlagt med et større fliseområde som strækker sig rundt om om villaen og til en sydvendt terrasse. Grunden giver i den grad mulighed for både at bibeholde en nem have, men også at lave små oaser til afslapning og leg, da grunden er kuperet og kan give et vidunderlig udendørs miljø.

En villa og grund med mange muligheder både som den er, men også med mulighed for opdatering efter nye ejers ønsker, og tilmed beliggende i et dejligt område nær skole, fritidsaktiviteter, fjord og Nykøbing 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anja Hensberg

Adresse: Græsmarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: GRSM7
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 25.02.2026



Ejendommen



Entre / bryggers



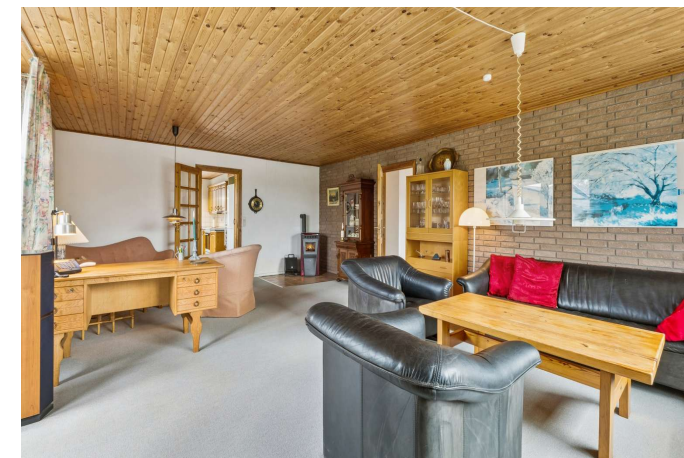
Entre / bryggers



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Græsmarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: GRSM7
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 25.02.2026



Stue



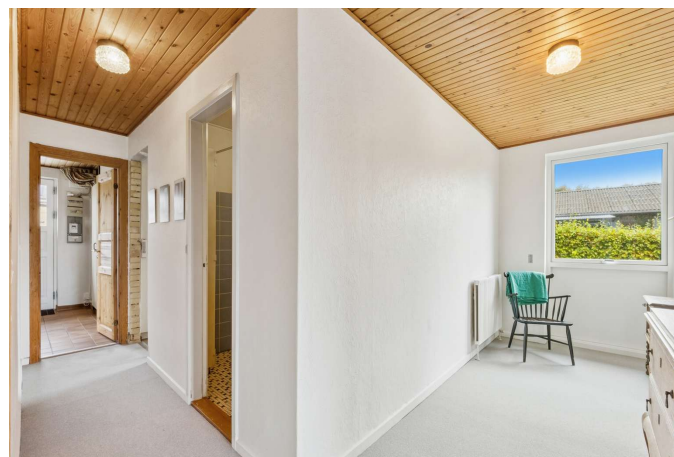
Stue



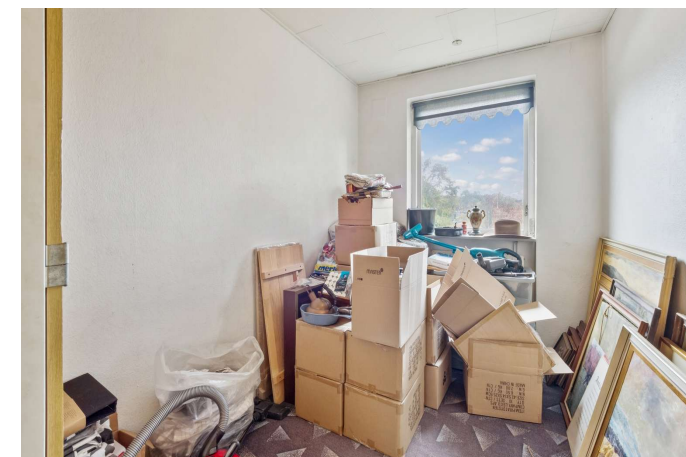
Udsigt



Stue



Værelse



Værelse

Adresse: Græsmarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: GRSM7
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

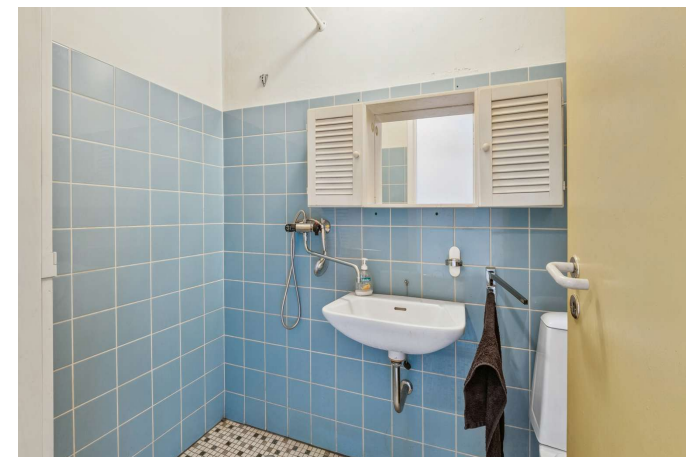
Dato: 25.02.2026



Værelse



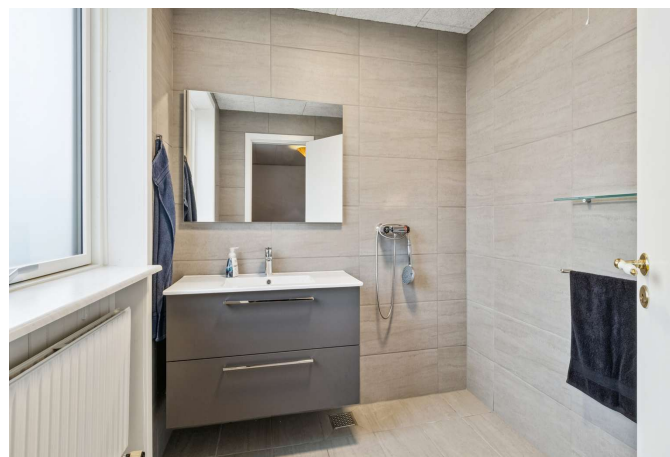
Gang



Badeværelse



Værelse



Badeværelse



Garage

Adresse: Græsmarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: GRSM7
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 25.02.2026



Ejendommen



Have



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



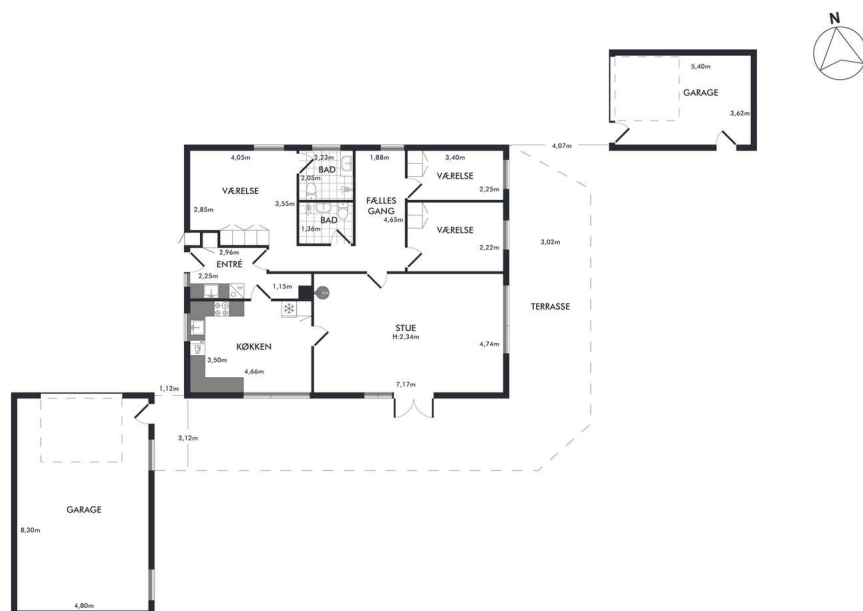
Anja Hensberg

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

Adresse: Græsmarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: GRSM7
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 25.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Græsmarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: GRSM7
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 25.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 1bhi Dueholm, Nykøbing M. Jorder
BFE-nr.: 5568373
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.049.000
Grundværdi: 339.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 839.200
Grundlag for grundskyld: 271.200

Arealer**

Grundareal: 854 m²
Boligareal i alt: 128 m²
Øvrige arealer:
Garage: 30 m²
Garage: 50 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan 17.B.05 - Nykøbing, Rugvangen

Tilbehør:

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

Keramisk komfur, Emhætte, Køle /fryseskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Græsmarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: GRSM7
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 25.02.2026

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:

Årstal på pille brændeovn kendes ikke.
Den overtages som værende og kan være, at den er ældre end 2003 og
såfremt skal den udskiftes senest et år efter ejerskifte.

Ejendommen er et dødsbo.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.600 Forbrug: 1.471 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt
hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for
brand"

Energimærkning: Energimærke C



Anja Hensberg

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

Adresse: Græsmarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: GRSM7
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 25.02.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.280	Kontantpris	kr.	945.000
Grundskyld	kr.	4.149	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Renovation	kr.	3.042	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Rottebekæmpelse	kr.	85	I alt	kr.	960.619
Skorstensfejer anslået	kr.	900	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.		
Husforsikring	kr.	6.714			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	19.170		

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: Græsmarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: GRSM7
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 25.02.2026

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: