

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: Frøslevvang 6, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: frsl6
Ejerudgift/md.: kr. 848

Dato: 28.07.2026



Harmonisk landsted med plads inde som ude.

Velkommen til denne harmoniske og løbende vedligeholdte ejendom, hvor landlig idyl, gode rammer og masser af anvendelig plads går op i en højere enhed. Her får du et boligareal på 260 kvadratmeter samt et sammenbygget udhus på hele 340 kvadratmeter, der giver mange muligheder for både hobby, opbevaring og praktiske funktioner. Ejendommen er fritliggende med udsigt til markerne på skøn grund med masser af plads ude som inde.

I stueplan bydes du indenfor i en stor entre, som leder videre til et lyst køkken med spiseafdeling og direkte udgang til den sydvestvendte terrasse. Her kan du nyde solen og de lange aftener. Hyggelig stor stuen med pillebrændeovn, trappe til førstesalen og også med udgang til gårdsiden. I stuen er det muligt at lave flere værelser, og stadig er der god plads grundet stuen størrelse. Derudover findes et kontor samt et stort badeværelse med bruseniche, badekar og gulvvarme.

En god og hyggelig førstesal med repos og tre gode værelser, der giver plads til både familie, gæster og hjemmearbejde. Det sammenbyggede udhus rummer bryggers og flere disponible rum med mange anvendelsesmuligheder, og den samlede bygningsmasse giver en fleksibilitet, da der både er lade, stald / hobbyrum, carport mv.

Største delen af den 4165 kvadratmeter store grund fremstår som natur og anlagt med et stort græsareal kombineret med træer, frugttræer mv. Her er også plads til at have små hobbydyr. Yderligere er der en større gårdsplads med direkte indkørsel fra vejen.

Ejendommen er beliggende i frie og idylliske omgivelser ikke langt fra Vils by og ca. 10 minutters kørsel til Nykøbing. Her er der mulighed for flere skole- og børnepasningsvalg i området, hvilket gør ejendommen oplagt for familien, der ønsker landidyl og god plads.

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: Frøslevvang 6, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: frsl6
Ejerudgift/md.: kr. 848

Dato: 28.07.2026



Luftfoto



Grund



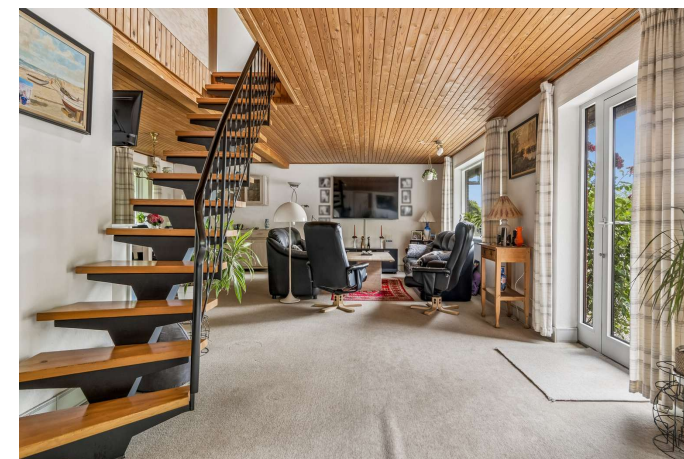
Gang



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Frøslevvang 6, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: frsl6
Ejerudgift/md.: kr. 848

Dato: 28.07.2026



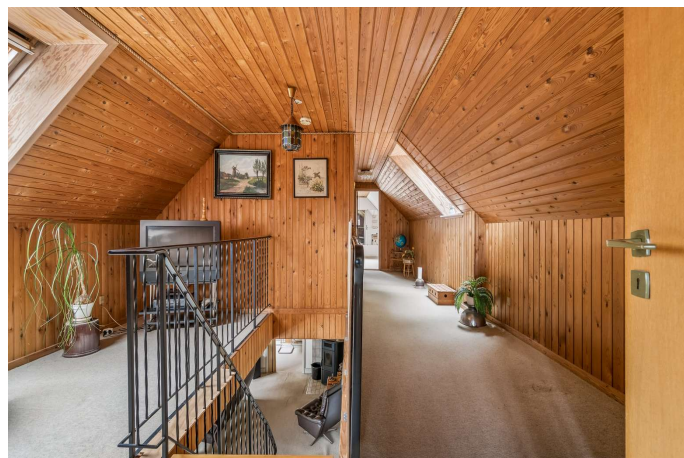
Stue



Værelse



Badeværelse



Repos



Værelse



Værelse

Adresse: Frøslevvang 6, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: frsl6
Ejerudgift/md.: kr. 848

Dato: 28.07.2026



Værelse



Disp. rum / bryggers



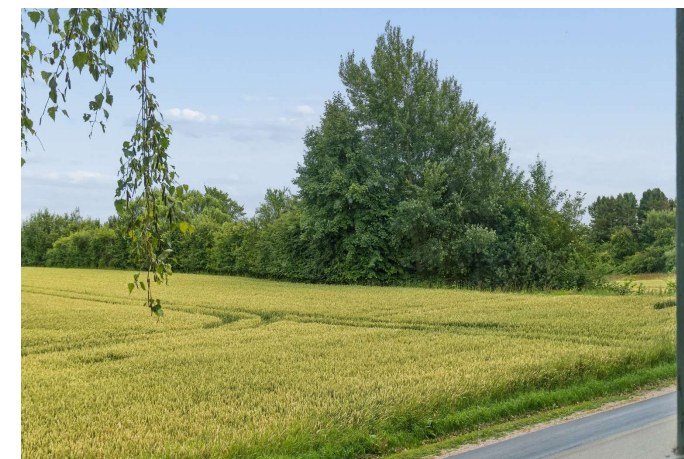
Værksted / stald



Ejendommen



Ejendommen



Udsigt



Anja Hensberg

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

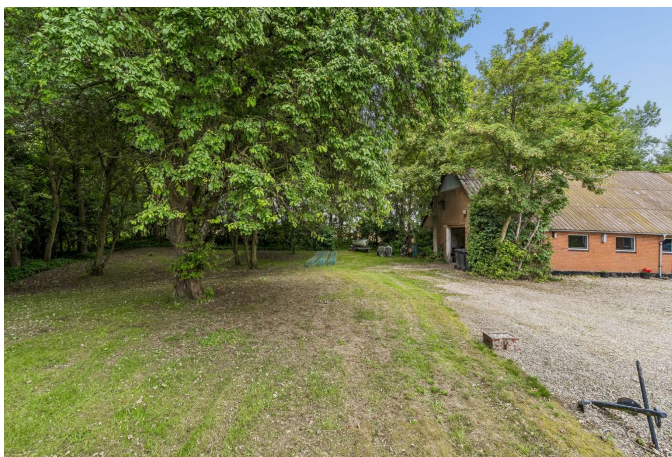
Adresse: Frøslevvang 6, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: frsl6
Ejerudgift/md.: kr. 848

Dato: 28.07.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

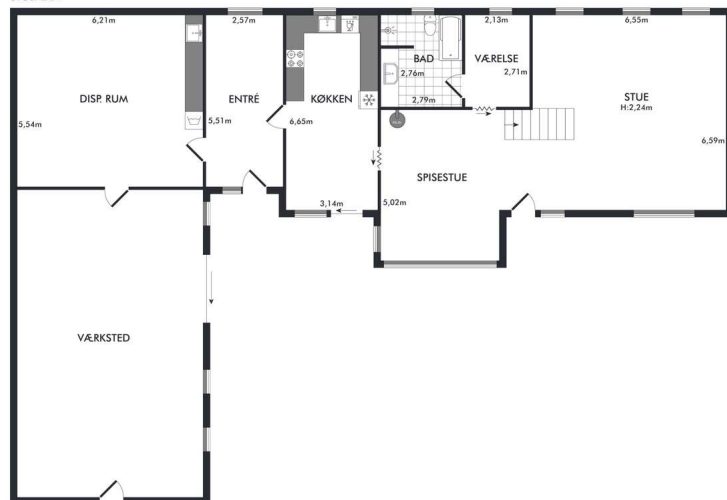
Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Frøslevvang 6, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: frsl6
Ejerudgift/md.: kr. 848

Dato: 28.07.2026

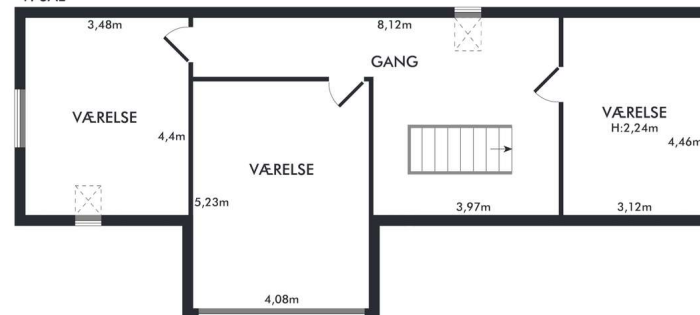
STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Anja Hensberg

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

Adresse: Frøslevvang 6, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: frsl6
Ejerudgift/md.: kr. 848

Dato: 28.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Frøslevvang 6, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: frsl6
Ejerudgift/md.: kr. 848

Dato: 28.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 5i Frøslev By, Frøslev
BFE-nr.: 3441594
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1910/1988

Arealer**

Grundareal: 4.165 m²
Boligareal i alt: 260 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 340 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 856.000
Grundværdi: 175.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 684.800
Grundlag for grundskyld: 140.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Frøslevvang 6, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: frsl6
Ejerudgift/md.: kr. 848

Dato: 28.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Thisted Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Landboforsikring inkl. indboforsikring.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Olietank - ejer har ikke kendskab til olietanken

Teknisk anlæg 1
Klassifikation: Tank (kode 1110)
Indhold: Fyringsgasolie (kode 12)
Etableringsår: 1960
Driftsstatus: Ikke i drift (kode 2)
Placering: Nedgravet (kode 1)
Størrelsesklasse: Ingen oplysning registreret
Sløjfningsfrist: 01.01.1981
Bemærkninger om teknisk anlæg
29-10-2019: Nuværende ejer har ikke kendskab til olietanken

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.900 Forbrug: 9.295 kWh el + 2,3 t. træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pillebrændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

El varmekonsum kr. 12.600 + 6.300 kr. træpiller = 18.900

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Frøslevvang 6, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: frsl6
Ejerudgift/md.: kr. 848

Dato: 28.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.492	Kontantpris	kr.	525.000
Grundskyld	kr.	2.142	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.050
Renovation	kr.	2.590	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	11.000
Skorstensfejer	kr.	875	I alt	kr.	541.050
Rottebekæmpelse	kr.	232	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.		
Kloak / tømning	kr.	850			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 10.181			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.915 md. / 34.980 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.321 md. / 27.855 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Frøslevvang 6, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: frsl6
Ejerudgift/md.: kr. 848

Dato: 28.07.2026

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 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen