

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: Ådalsvej 18, Vils, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: DAL518
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 01.01.2026



Beskrivelse:

På lukket villavej i Vils få meter fra købmand, bus, skole mv. ligger denne fine murstens villa med et boligareal på 147 m² med tilhørende hobbyrum og garage. Villaen har tagpaptag med lister fra foråret 2016 og de fleste vinduer er løbende udskiftet.

Boligen har følgende indretning: bryggers med indgang fra gårdsplads med adgang til både køkken og forgang. Køkkenet består af et spiseområde med brændeovn, delt med halvmur til et lyst køkken fra 1995. Herfra er der et godt værelse. Fra køkkenets spiseområde er der en dobbelt franskdør til en hyggelig stue med et stort vinduesparti og dejlig udsigt til terrasse og have. Fra stuen er der adgang til værelsesafdelingen, der er indrettet med forgang, entre med udgang til sydvestvendt terrasse og have. Fra forgang er der 2 store værelser, begge med skabe og et lyst badeværelse med gulvvarme og bruseniche. Ejendommen opvarmes med gasfyr fra 2022.

I forlængelse af villaen er en muret garagen med tilhørende dips. rum.

Super dejlig grund med privatliv i rolige omgivelser med få minutters gang til både skov, bus, købmand og de andre gode ting, som Vils tilbyder. Grunden er anlagt med grusvej om til en fin størrelse gårdsplads. Hyggelig have med god plads, der ligger rigtig for solen, hvor der bl.a. også er en skøn terrasse med læ.

Alt i alt en god villa for både ung som ældre, der gerne vil bo centralt i en velfungerende landsby, hvor børnepassing, skole, fritidsaktiviteter, skov, købmand m.fl. er i gåafstand.

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: Ådalsvej 18, Vils, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: DAL518
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 01.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Bryggers



Gang



Køkken



Køkken

Adresse: Ådalsvej 18, Vils, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: DAL518
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 01.01.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Ådalsvej 18, Vils, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: DAL518
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 01.01.2026



Gang



Værelse



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Ådalsvej 18, Vils, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: DAL518
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 01.01.2026



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



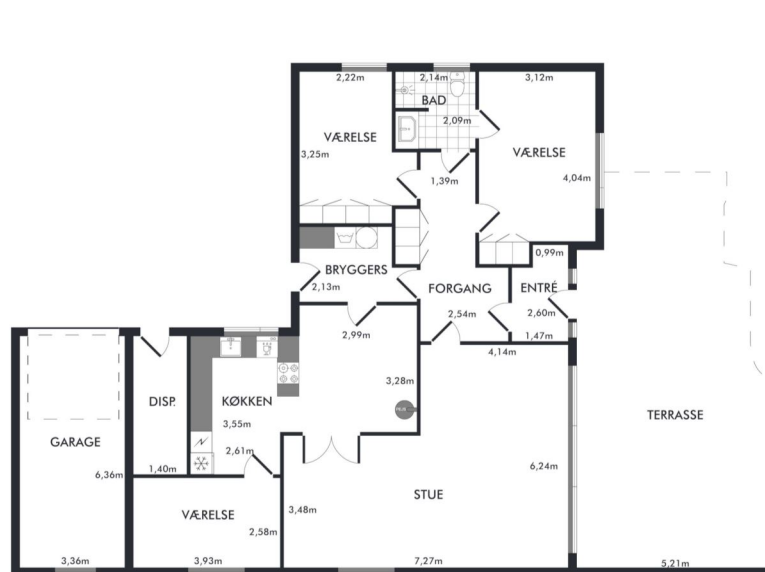
Anja Hensberg

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

Adresse: Ådalsvej 18, Vils, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: DAL518
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 01.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Ådalsvej 18, Vils, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: DAL518
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 01.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	4 dx Vils By, Vejerslev
BFE-nr.:	3446202
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1963/1995

Arealer*

Grundareal:	701 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	28 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Brændeovn skal nedtages / udskiftes senest et år efter ejerskifte.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	593.000 kr.
Grundværdi:	138.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	474.400 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: Ådalsvej 18, Vils, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: DAL518
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 01.01.2026

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.: 18.400 Konsum: 1.666,40 m³ naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (skal udskiftes ved ejerskifte)

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Brændeovn indgår ikke i beregningen.

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 gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød. Ulovlige installationer

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Ådalsvej 18, Vils, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: DAL518
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 01.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.364	Kontantpris/udbetaling	kr.	700.000
Grundskyld	kr.	1.689	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	4.122	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	3.029	I alt	kr.	714.119
Skorstensfejning	kr.	850			
Rottebekæmpelse	kr.	50			
Ejerudgift i alt 1 år		14.105			

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 3.813 md./ 45.751 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.086 md./ 37.030 år v/25,30%
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: 01.01.2026
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: 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: Ådalsvej 18, Vils, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: DAL518
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 01.01.2026

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.

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