

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

Sagsnr.: DAL518
Ejerudgift/md.: kr. 1.013

Dato: 22.01.2026



På lukket villavej i Vils få meter fra købmand, bus, skole mv. ligger denne fine mustens villa med et boligareal på 147 m2 med tilhørende hobbyrum og garage. Villen 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 børnepasning, skole, fritidsaktiviteter, skov, købmand mf. 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

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

Sagsnr.: DAL518
Ejerudgift/md.: kr. 1.013

Dato: 22.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Bryggers



Gang



Køkken



Køkken

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

Sagsnr.: DAL518
Ejerudgift/md.: kr. 1.013

Dato: 22.01.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

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

Sagsnr.: DAL518
Ejerudgift/md.: kr. 1.013

Dato: 22.01.2026



Gang



Værelse



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse

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

Sagsnr.: DAL518
Ejerudgift/md.: kr. 1.013

Dato: 22.01.2026



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



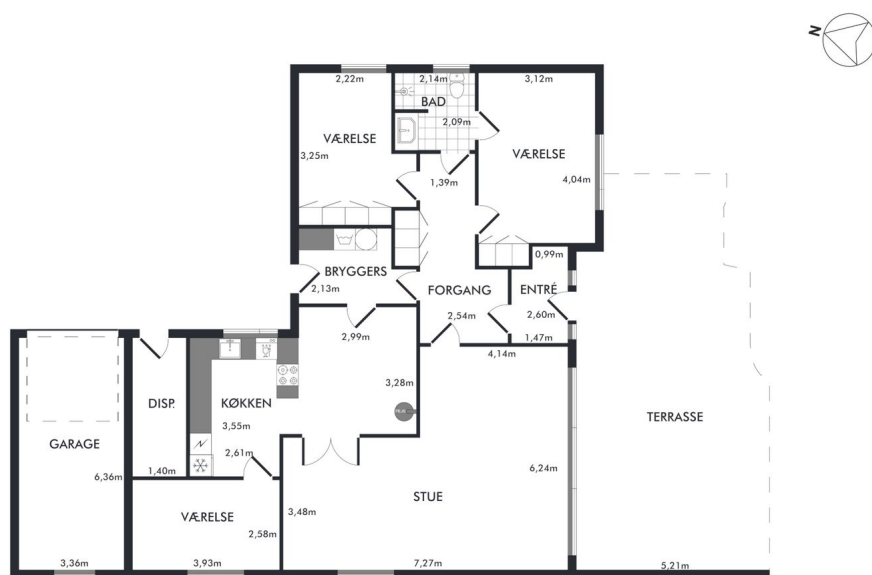
Anja Hensberg

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. 1.013

Dato: 22.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



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

Sagsnr.: DAL518
Ejerudgift/md.: kr. 1.013

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Arealer*

Grundareal: 701 m²
Boligareal i alt: 147 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 28 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 593.000
Grundværdi: 138.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 474.400
Grundlag for grundskyld: 110.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan 13.B.01 - Vils, boligområde
Lokalplan 13.1 - Vils - Byområde

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: DAL518
Ejerudgift/md.: kr. 1.013

Dato: 22.01.2026

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:

Brændeovn skal nedtages / udskiftes senest et år efter ejerskifte.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.400 Forbrug: 1.666 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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"

Energimærkning: Energimærke C



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. 1.013

Dato: 22.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.419	Kontantpris	kr.	700.000
Grundskyld	kr.	1.689	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	3.029	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Skorstensfejning	kr.	850	I alt	kr.	714.119
Rottebekæmpelse	kr.	50	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.	4.122			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	12.160		

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

Sagsnr.: DAL518
Ejerudgift/md.: kr. 1.013

Dato: 22.01.2026

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 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: