

## 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: Fredsøvej 32, Fredsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FRED32  
Ejerudgift/md.: kr. 1.189

Dato: 19.10.2024



### Beskrivelse:

God og charmerende villa med en vidunderlig udsigt, der er beliggende i et velfungerende område i gåafstand til Lødderup Fri, der både har børnepasning og skole. Yderligere er det nær Legind Bjerge Skov og få minutters kørsel til Nykøbing og A26.

113 m2. fin bolig med bl.a. trægulve, regulære rum og med tilhørende 60 m2. god kælder. Fra gårdsplads er der indgang til fin entre med trappe til både 1. sal og kælder. Fra entreen er der en hyggelig stue med brændeovn delt med halvmur til endnu en hyggelig stue / spisestue, der er i åben forbindelse til et lyst køkken. Begge stuer har en vidunderlig udsigt over landskabet med broen og Limfjorden i horisonten, som også indikerer, at villaen er beliggende i et naturskønt område. Fra køkkenet er der baggang med indgang til toilet og udgang til en vestvendt ophævet terrasse med nedgang til endnu en terrasse og have.

Charmerende 1. sal med synlige bjælker og loft i kip og indrettet med 2 store værelser.

Kælder består af nedgangsrum til bryggers med skabe, bord, vask og plads til hårde hvidevarer. Herfra er der et stort fint badeværelse med både bruseniche og badekar. Der er gulvvarme i både bryggers og badeværelse. Yderligere har kælderen 2 store dips. rum og en entre med udgang til havesiden. (Fotos af boligen indefra er taget i tåge, og derfor ser ruderne sådan ud).

Grunden er anlagt med gårdsplads og indkørsel til carport. Resten af grunden er udlagt som en stor nem have, mest bestående af hæk og græsplæne. Der er indtil flere hyggeområder og bl.a. en terrasse i hjørnet af grunden med en skøn udsigt. I forlængelse af haven er der et ældre udhus i træ, der er delt med 3 rum.

En solid villa i en god og hyggelig stil med en dejlig udsigt, og ikke mindst beliggende i et familievenligt område, hvor både børnepasning, skole, skov mv. er i nærområdet.

### 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: Fredsøvej 32, Fredsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FRED32  
Ejerudgift/md.: kr. 1.189

Dato: 19.10.2024



Udsigt



Ejendommen



Entre



Stue



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Fredsøvej 32, Fredsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FRED32  
Ejerudgift/md.: kr. 1.189

Dato: 19.10.2024



Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken



Køkken



Baggang



Adresse: Fredsøvej 32, Fredsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FRED32  
Ejerudgift/md.: kr. 1.189

Dato: 19.10.2024



Toilet



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Bryggers



Anja Hensberg

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

Adresse: Fredsøvej 32, Fredsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FRED32  
Ejerudgift/md.: kr. 1.189

Dato: 19.10.2024



Badeværelse



Badeværelse



Dips. rum



Terrasse / have



Ejendommen



Ejendommen





Anja Hensberg

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

Adresse: Fredsøvej 32, Fredsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FRED32  
Ejerudgift/md.: kr. 1.189

Dato: 19.10.2024



Ejendommen

Adresse: Fredsøvej 32, Fredsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FRED32  
Ejerudgift/md.: kr. 1.189

Dato: 19.10.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



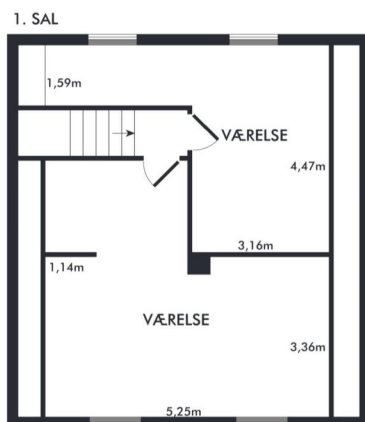
Anja Hensberg

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

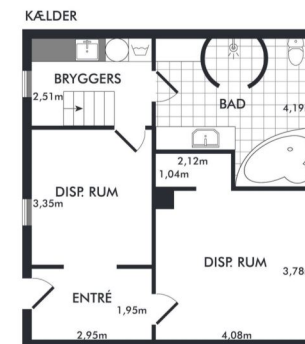
Adresse: Fredsøvej 32, Fredsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FRED32  
Ejerudgift/md.: kr. 1.189

Dato: 19.10.2024



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: Fredsøvej 32, Fredsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FRED32  
Ejerudgift/md.: kr. 1.189

Dato: 19.10.2024

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Morsø  
Matr.nr.: 6 ah Fredsø By, Lødderup m.fl.  
BFE-nr.: 3443591  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1956

##### **Arealer\***

Grundareal udgør: 1.172 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 8 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg. bebyg. areal: 68 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 60 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 45 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 113 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 25 m<sup>2</sup>  
- heraf Carport 25 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

##### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 11.03.1937 lbnr. 2686-72 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Vedr. 7AP  
Filnavn: 72\_B\_584  
Nr. 2 lyst d. 22.11.1956 lbnr. 3799-72 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 72\_B\_584  
Nr. 3 lyst d. 27.08.1957 lbnr. 2605-72 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og  
udkørsel mv

**Grundejerforening:** Nej

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi: 440.000 kr.  
Grundværdi: 122.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 352.000 kr.  
Grundlag for grundskyld:

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### 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: Fredsøvej 32, Fredsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FRED32  
Ejerudgift/md.: kr. 1.189

Dato: 19.10.2024

#### 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:

Brændeovn skal udskiftes efter ejerskifte.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.419 Forbrug: 1.795,50 m3 gas

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Udgiften er udregnet efter prisen pr. m3 i 2017. Prisen pr. m3 er højere nu end i beregningen.

Brændeovn er ikke indregnet i varmeforbrug.

#### 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 salgsoptillingens 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: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E.



Anja Hensberg

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

Adresse: Fredsøvej 32, Fredsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FRED32  
Ejerudgift/md.: kr. 1.189

Dato: 19.10.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.795	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	3.011	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Renovation	kr.	2.853	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Skorstensfejning	kr.	1.085	I alt	kr.	709.050
Rottebekæmpelse	kr.	21			
Husforsikring anslået	kr.	5.500			
Ejerudgift i alt 1 år		14.265			

#### 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/nettoydelser 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 3.949 md./ 47.391 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.126 md./ 37.518 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: 19.10.2024  
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>





Anja Hensberg

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

Adresse: Fredsøvej 32, Fredsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FRED32  
Ejerudgift/md.: kr. 1.189

Dato: 19.10.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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