

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: Griffelvej 7, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: GRIF7
Ejerudgift/md.: kr. 1.207

Dato: 15.05.2025



Beskrivelse:

Familievenlig villa med betagende naturudsigt nær skole og skov.

Velkommen til denne fantastiske villa, der tilbyder en unik kombination af moderne komfort og enestående beliggenhed. Med et boligareal på hele 208 kvadratmeter er denne ejendom ideel for familien, der ønsker masser af plads både inde og ude. Bygget i 1971, men løbende moderniseret, fremstår huset som et velholdt hjem med en god indretning.

I stueplan bydes du velkommen af et fint bryggers udstyret med skabe, bord og vask - perfekt til de praktiske gøremål. Her finder du også et viktualierum, et rummeligt værelse samt et pænt badeværelse fra 2007, der inkluderer bruseniche, badekar og gulvvarme. En fordelingsgang fører dig videre til den åbne entre samt det flotte køkken fra 2018, hvor madlavningen bliver en sand fornøjelse. Den store hyggelige stue i stueplan er husets hjerte med sin fantastiske udsigt over det naturskønne område omkring ejendommen. Her kan du nyde roen og skønheden ved naturen lige udenfor vinduet eller via terrassedøren, hvor en stor fin delvis overdækket terrasse er. På første sal fortsætter oplevelsen med endnu en stue samt to værelser – ideelle som børneværelser eller kontorplads.

Det store soveværelse på første sal har adgang til stor svalegang, hvorfra den vidunderlige udsigt kan nydes fuldt ud. Udenfor venter en super skøn sydvendt have med terrasse – perfekt til afslapning eller hyggelige grillaftener mens solen går ned over markerne, skoven og Limfjorden i horisonten.

I forlængelse af villaen er en muret garage med tilhørende hobbyrum og yderligere er der et fritliggende udhus.

Ejendommen ligger på en lukket vej i private omgivelser med gårdsplads, flot have med flere terrasser – ideelt for børnefamilier eller dem der søger fredfyldte omgivelser. I nærområdet skole og børnehave (Lødderup Fri) inden for kort afstand samt Legind Skov. Derudover er Nykøbing blot ca. fem minutters kørsel væk.

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: Griffelvej 7, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: GRIF7
Ejerudgift/md.: kr. 1.207

Dato: 15.05.2025



Ejendommen



Ejendommen



Bryggers



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Griffelvej 7, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: GRIF7
Ejerudgift/md.: kr. 1.207

Dato: 15.05.2025



Entre



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Terrasse



Anja Hensberg

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

Adresse: Griffelvej 7, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: GRIF7
Ejerudgift/md.: kr. 1.207

Dato: 15.05.2025



Stue



Udsigt fra stuen



Gang



Stue / multirum



Værelse



Svalegang



Anja Hensberg

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

Adresse: Griffelvej 7, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: GRIF7
Ejerudgift/md.: kr. 1.207

Dato: 15.05.2025



Badeværelse



Værelse



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Griffelvej 7, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: GRIF7
Ejerudgift/md.: kr. 1.207

Dato: 15.05.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



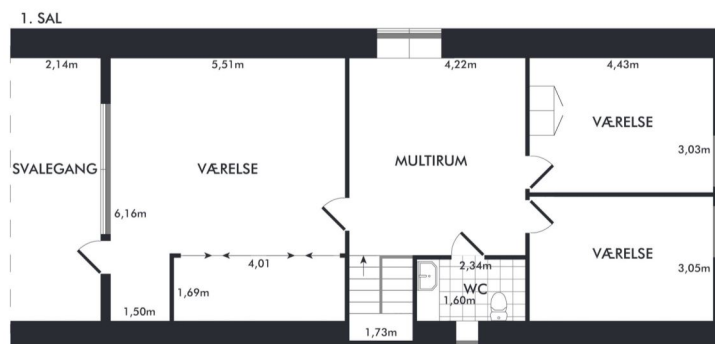
Anja Hensberg

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

Adresse: Griffelvej 7, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: GRIF7
Ejerudgift/md.: kr. 1.207

Dato: 15.05.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Griffelvej 7, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: GRIF7
Ejerudgift/md.: kr. 1.207

Dato: 15.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 7 ah Fredsø By, Lødderup
BFE-nr.: 3443635
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat / fælles
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1971

Arealer*

Grundareal udgør: 935 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 120 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 88 m²
Boligareal i alt: 208 m²
Andre bygninger: 30 m²
- heraf Garage 30 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 735.000 kr.
Grundværdi: 137.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 588.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på 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: Griffelvej 7, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: GRIF7
Ejerudgift/md.: kr. 1.207

Dato: 15.05.2025

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.: 23.200 Forbrug: 1.785,00 m3 gas + 960 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe (luft til luft).

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Griffelvej 7, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: GRIF7
Ejerudgift/md.: kr. 1.207

Dato: 15.05.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.999	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	1.677	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.000
Husforsikring	kr.	6.414	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.029	I alt	kr.	1.315.650
Rottebekæmpelse	kr.	71			
Vedligeholdelse af vej anslået	kr.	300			
Ejerudgift i alt 1 år		14.490			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.135 md./ 85.624 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.762 md./ 69.149 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: 08.05.2025
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: 1/8 - 1/2

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/landingsside>



Anja Hensberg

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

Adresse: Griffelvej 7, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: GRIF7
Ejerudgift/md.: kr. 1.207

Dato: 15.05.2025

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