

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: Græsmarken 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: GRSM10
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 13.04.2025



Beskrivelse:

Charmerende villa med rummelighed og potentiale i attraktivt område.

Velkommen til denne charmerende villa fra 1972, der byder på et boligareal på 146 kvadratmeter i ét plan. Ejendommen er beliggende på en lukket og rolig villavej i et populært område, hvor du har nem adgang til det meste. Her kan både unge familier og ældre nyde godt af den attraktive beliggenhed nær skøn natur langs fjorden, der indbyder til gode gåture.

Villaen er løbende vedligeholdt og fremstår i god stand. Indenfor mødes du af et fint bryggers med god plads. Det lyse køkken har en spiseafdeling samt udgang til terrassen, hvor sommerens måltider kan nydes under åben himmel. Køkkenet deler væg med den store hyggelige stue, hvilket åbner op for muligheden for at skabe et åbent køkken-alrum. Stuen har brændeovn (2018), store vinduer og udgang til vestvendt terrasse. Boligen rummer tre værelser, et mindre badeværelse og en bred fordelingsgang med mulighed for at etablere en skabsvæg, hvilket giver ekstra plads på værelserne. Yderligere er der en separat forældreafdeling bestående af soveværelse med indgang til eget badeværelse. Der er gulvvarme i bryggers, begge badeværelser og stuen.

Garagen rummer også et stort isoleret hobbyrum, perfekt til kreative projekter eller som ekstra opbevaring.

Udenfor præsenterer ejendommen sig flot med en velanlagt grund. Et større fliseområde strækker sig foran huset op mod garagen og videre om i haven til terrassen. Haven oses af hygge og er delt i flere niveauer, hvilket skaber små oaser til afslapning eller leg for børnene.

En god villa og skøn grund beliggende i et dejligt område nær skole, fritidsaktiviteter, fjord og Nykøbing centrum.

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: Græsmarken 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: GRSM10
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 13.04.2025



Ejendommen



Bryggers



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Græsmarken 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: GRSM10
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 13.04.2025



Stue



Stue



Stue



Gang



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Græsmarken 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: GRSM10
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 13.04.2025



Værelse



Badeværelse / gæstetoilet



Værelse



Badeværelse



Ejendommen



Terrasse



Anja Hensberg

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

Adresse: Græsmarken 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: GRSM10
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 13.04.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Hobbyrum



Ejendommen



parkering / indgang



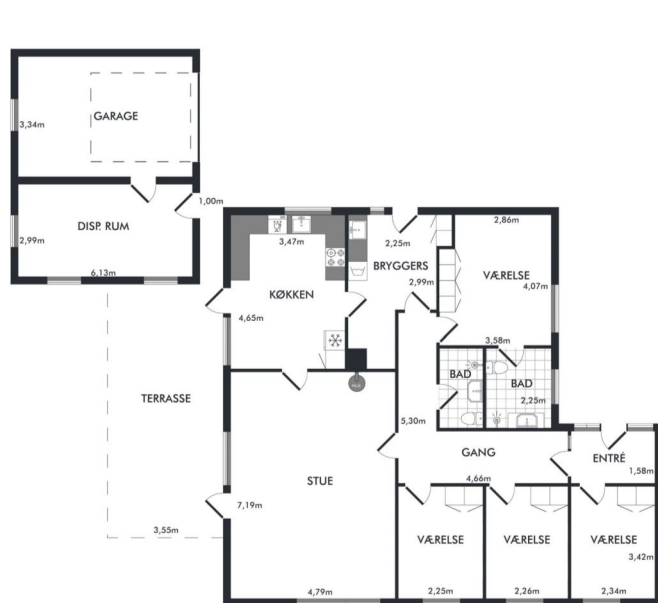
Anja Hensberg

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

Adresse: Græsmarken 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: GRSM10
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 13.04.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Græsmarken 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: GRSM10
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 13.04.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 1 bho Dueholm, Nykøbing M. Jorder
BFE-nr.: 5568378
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1972/1982

Arealer*

Grundareal udgør: 991 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 146 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 146 m²
Andre bygninger: 48 m²
- heraf Garage 48 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.096.000 kr.
Grundværdi: 397.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 876.800 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: Græsmarken 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: GRSM10
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 13.04.2025

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.: 28.800 Forbrug: 1.971,00 Liter olie

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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 og risiko for brand. og ulovlige elinstallationer.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Græsmarken 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: GRSM10
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 13.04.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.472	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.145.000
Grundskyld	kr.	4.859	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	6.775	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Renovation	kr.	3.029	I alt	kr.	1.162.750
Skorstensfejning	kr.	1.298			
Rottebekæmpelse	kr.	87			
Ejerudgift i alt 1 år		20.520			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.412 md./ 76.949 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.175 md./ 62.106 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: 10.04.2025
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: Græsmarken 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: GRSM10
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 13.04.2025

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