

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 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: GRSM7
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 01.01.2026



Beskrivelse:

God villa og lys bolig for de fleste med bl.a. en stor isoleret garage fra 2004 i et attraktivt område.

Yderligere byder ejendommen bl.a. på endnu en garage, 2 badeværelser og en hyggelig grund.

Velkommen til denne velindrettet villa fra 1972 med sine 128 kvadratmeter boligareal i ét plan. Ejendommen er beliggende på en lukket og rolig villavej i et populært område, hvor du har nem adgang til det meste så som skole, fritidsaktiviteter mv. 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 har følgende indretning: lys og venlig entre / bryggers med plads til hårde hvidevarer, grovvask, skabe mv. Rummeligt køkken med god plads til spisebord og med stort vindue til haven. Hyggelig stue med pillebrændeovn, store vinduer og udgang til sydvendt terrasse og have. Boligen rummer to værelser, et oprindeligt badeværelse og en fordelingsgang med indgang til en separat forældreafdeling bestående af soveværelse og et nyrenoveret flot badeværelse fra 2024 med gulvvarme.

Isoleret garage fra 2004 med varmepumpe, der rummer hele 50 m² i et stort rum - også perfekt til "hæng ud rum", gildesal, værksted, hobbyrum eller som ekstra opbevaring. Yderligere er der den oprindelige muret garage på 30 m² som også kan benyttes til mange formål. Grunden er anlagt med et større fliseområde som strækker sig rundt om om villaen og til en sydvendt terrasse. Grunden giver i den grad mulighed for både at bibeholde en nem have, men også at lave små oaser til afslapning og leg, da grunden er kuperet og kan give et vidunderlig udendørs miljø.

En villa og grund med mange muligheder både som den er, men også med mulighed for opdatering efter nye ejers ønsker, og tilmed 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, finansiell 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 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: GRSM7
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 01.01.2026



Ejendommen



Entre / bryggers



Entre / bryggers



Køkken



Køkken



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Græsmarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: GRSM7
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 01.01.2026



Stue



Stue



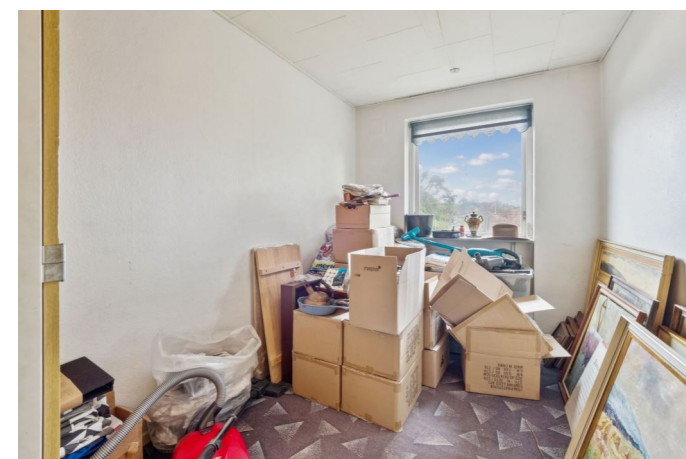
Udsigt



Stue



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Græsmarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: GRSM7
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 01.01.2026



Værelse



Gang



Badeværelse



Værelse



Badeværelse



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Græsmarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: GRSM7
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 01.01.2026



Garage



Ejendommen



Have



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



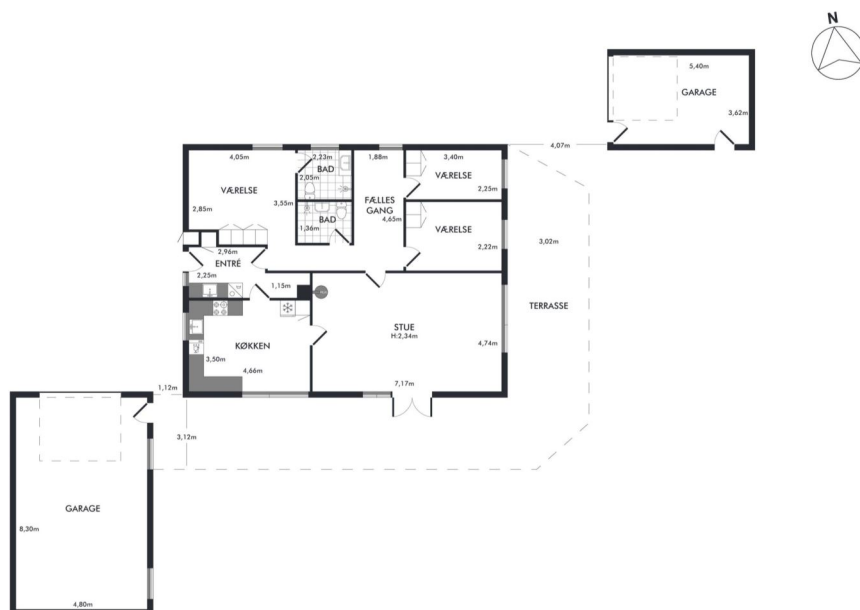
Anja Hensberg

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

Adresse: Græsmarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: GRSM7
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

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: Græsmarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: GRSM7
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 01.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	1 bhi Dueholm, Nykøbing M. Jorder
BFE-nr.:	5568373
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.049.000 kr.
Grundværdi:	339.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	839.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	854 m ²
Boligareal i alt:	128 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	50 m ²
Garage:	30 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Arstal på pille brændeovn kendes ikke.
Den overtages som værende og kan være, at den er ældre end 2003 og såfremt skal den udskiftes senest et år efter ejerskifte.

Ejendommen er et dødsbo.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk komfur, Emhætte, Køle /fryseskab 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 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: GRSM7
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 01.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.600 Forbrug: 1.470,90 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Pille Brændeovn
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.
Ulovlige installationer.

Energimærkning: Energimærke C.



Anja Hensberg

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

Adresse: Græsmarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: GRSM7
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 01.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.721	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	4.149	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	6.714	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	3.042	I alt	kr.	1.010.919
Rottebekæmpelse	kr.	85			
Skorstensfejer anslået	kr.	900			

Ejerudgift i alt 1 år

22.611

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.386 md./ 64.637 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.360 md./ 52.324 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: Græsmarken 7, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: GRSM7
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

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