

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: Nissedalsvej 14, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: NISS14
Ejerudgift/md.: kr. 1.440

Dato: 04.08.2025



Beskrivelse:

Idyllisk landsted med moderne komfort og privatliv i naturskønne omgivelser.

Velkommen til dette idylliske landsted, der forener moderne komfort med charmen fra en klassisk ejendom. Med et boligareal på 144 kvadratmeter tilbyder denne harmoniske bolig en perfekt balance mellem stil og funktionalitet. Ejendommen er i god stand og udstyret med solceller, hvilket sikrer både bæredygtighed og besparelser på energiregningen.

Den indbydende bolig byder på en gennemtænkt indretning, der gør den både praktisk og hyggelig. Ved ankomst mødes du af en entre, der fører videre til et bryggers samt et veludstyret køkken med direkte udgang til haven. En trappe leder op til første sal fra køkkenet. Den meget hyggelige stue har udgang til en sydvendt terrasse, hvor man kan nyde de lange sommeraftener i private omgivelser. Stueplan har gulvvarme og rummer også et stort værelse samt et fint badeværelse.

På første sal finder du yderligere to store værelser samt en lys forstue, der kan bruges som kontor eller opholdsrum efter behov. Hele huset fremstår lyst og imødekomende og ikke mindst en dejlig udsigt over grund og marker.

Ejendommen inkluderer også et godt 500 m2 udhus med mange anvendelsesmuligheder – perfekt til hobbyprojekter eller ekstra opbevaring.

Grunden er velanlagt med en hyggelig have, der inviterer til afslapning og leg under åben himmel.

Beliggende i frie omgivelser kun få kilometer fra Lødderup Fri (skole og børnepasning) tilbyder dette fritliggende landsted det perfekte privatliv uden at gå på kompromis med bekvemmeligheden ved nærliggende faciliteter.

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: Nissedalsvej 14, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: NISS14
Ejerudgift/md.: kr. 1.440

Dato: 04.08.2025



Ejendommen



Udsigt



Entre



Bryggers



Køkken



Køkken



Anja Hensberg

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

Adresse: Nissedalsvej 14, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: NISS14
Ejerudgift/md.: kr. 1.440

Dato: 04.08.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Gang



Badeværelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Nissedalsvej 14, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: NISS14
Ejerudgift/md.: kr. 1.440

Dato: 04.08.2025



Værelse - stueplan



Repos - forstue



Værelse



Værelse



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Nissedalsvej 14, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: NISS14
Ejerudgift/md.: kr. 1.440

Dato: 04.08.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Have



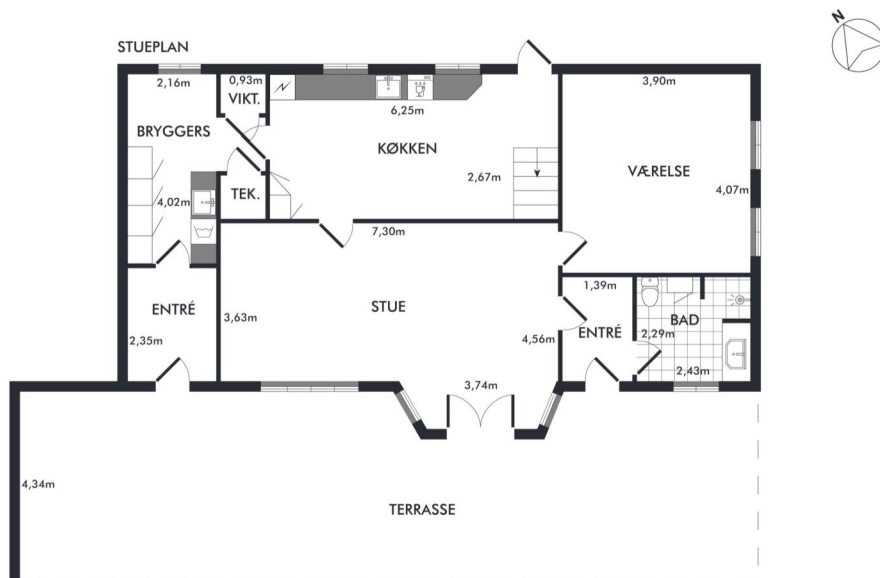
Anja Hensberg

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

Adresse: Nissedalsvej 14, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: NISS14
Ejerudgift/md.: kr. 1.440

Dato: 04.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



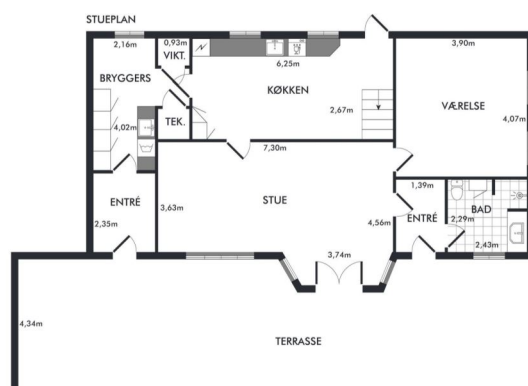
Anja Hensberg

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

Adresse: Nissedalsvej 14, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: NISS14
Ejerudgift/md.: kr. 1.440

Dato: 04.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Nissedalsvej 14, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: NISS14
Ejerudgift/md.: kr. 1.440

Dato: 04.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 3 æ Fredsø By, Lødderup
BFE-nr.: 3443546
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed (pillefyr)
Opført/ombygget år: 1917

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 611.000 kr.
Grundværdi: 161.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 488.800 kr.
Grundlag for grundskyld:

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør: 3.334 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 84 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 60 m²
Boligareal i alt: 144 m²
Andre bygninger: 500 m²
- heraf Garage 40 m²
- heraf Udhus 460 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

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: Nissedalsvej 14, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: NISS14
Ejerudgift/md.: kr. 1.440

Dato: 04.08.2025

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.: 20.500 Forbrug: 5.109,00 kg træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed (pillefyr)

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: 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 D.

Adresse: Nissedalsvej 14, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: NISS14
Ejerudgift/md.: kr. 1.440

Dato: 04.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.493	Kontantpris/udbetaling	kr.	980.000
Grundskyld	kr.	1.971	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	8.851	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.750
Renovation	kr.	3.029	I alt	kr.	997.750
Skorstensfejning	kr.	806			
Rottebekæmpelse	kr.	134			
Ejerudgift i alt 1 år		17.284			

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 5.365 md./ 64.375 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.270 md./ 51.240 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: 04.08.2025
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: 1/2 - 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/landingsside>



Anja Hensberg

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

Adresse: Nissedalsvej 14, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: NISS14
Ejerudgift/md.: kr. 1.440

Dato: 04.08.2025

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