

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vilsgårdsmark 6, Vilsgård, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 360.000

Sagsnr.: vils6
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 11.09.2026



Dejlig grund med idyl og et rigt dyreliv.

I frie og landlige omgivelser ligger dette lille landsted 2 km. fra Vils by, der byder på både skole, børnepasning, fritidsaktiviteter, dagligvare indkøb mv. Ejendommen består af et stuehus med et boligareal på 121 m² med tilhørende fritliggende udhuse og carport, der tilsammen har et areal på 158 m². Der er nyere kloak - minirensningsanlæg og ejendommen opvarmes brænde / fastbrændelsfyr.

Via en stor vestvendt flisebelagt terrasse er der indgang til stuehuset, som har følgende indretning: entre med trappe til 1. sal og med indgang til et pænt badeværelse med bruseniche og et køkken med plads til spisebord. Fra køkken er der en stor stue i vinkel med udgang til sydvendt have. 1. salen har en smal gang med adgang til 2 værelser og et soveværelse for enden. Der er gulvvarme i badeværelse og køkken.

Der er registreret en carport og 2 udhuse på henholdsvis 90 m². og 50 m²., som kan benyttes til hobbybrug og her er bl.a. bokse til dyr.

Hyggelig grund på 3.480 m². i private omgivelser med have foran huset og resten af grunden består af natur, mest græsarealer rundt om bygninger og træer i skel. Her er et rigt dyreliv, hvor bl.a. dådyr, fasaner, og et rigt fugleliv kan ses. I den lille havedam er tilholdssted for bl.a. frøer.

Ejendommen ligger tilbagetrukket fra vejen via grusvej med græsbelægning og have på begge sider. Ejer oplyser, at der ikke bliver sprøjtet med kemikalier på grunden.

Et fint beliggende lille landsted nær Vils, der trænger til en kærlig hånd især ude, men bestemt kan blive til en landidyl grundet harmonien imellem grund og hus.

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: Vilsgårdsmark 6, Vilsgård, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 360.000

Sagsnr.: vils6
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 11.09.2026



Have



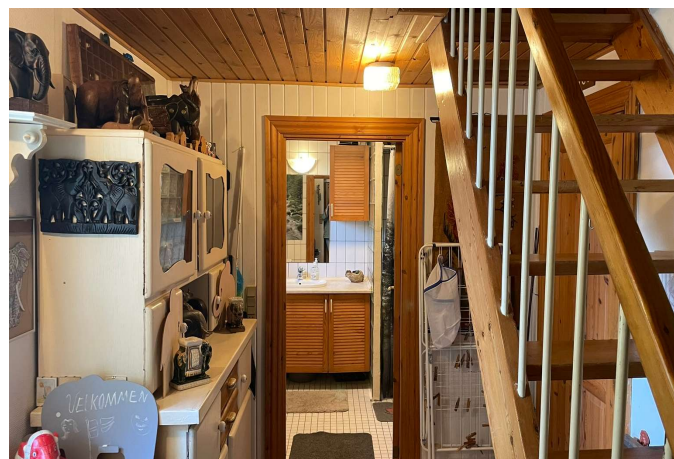
Ejendommen



Grund



Ejendommen



Entre



Badeværelse

Adresse: Vilsgårdsmark 6, Vilsgård, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 360.000

Sagsnr.: vils6
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 11.09.2026



Køkken



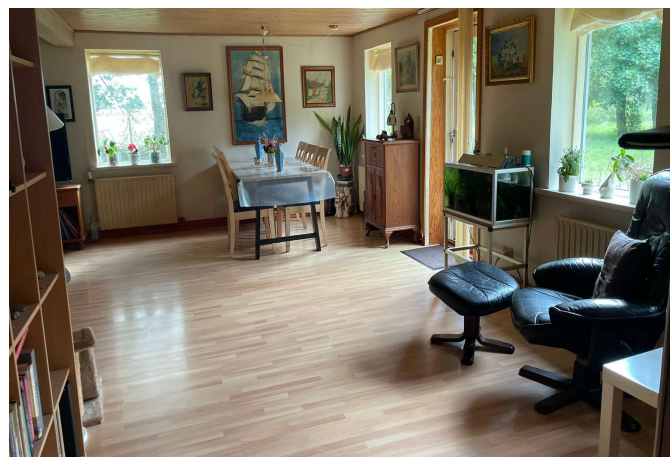
Køkken



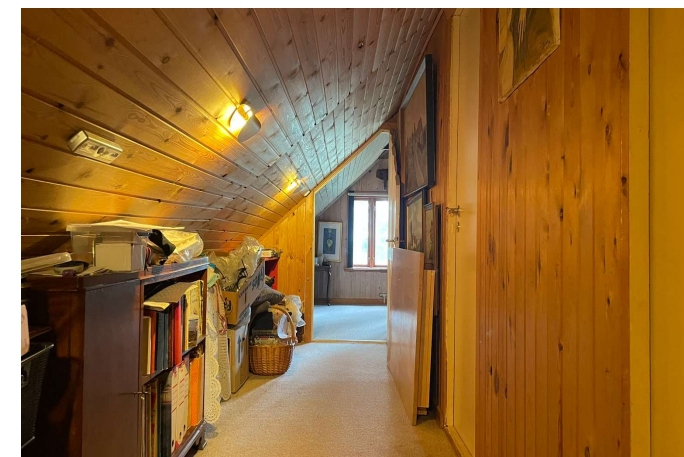
Køkken



Stue



Stue



Repos / gang

Adresse: Vilsgårdsmark 6, Vilsgård, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 360.000

Sagsnr.: vils6
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 11.09.2026



Soveværelse



Ejendommen



Ejendommen



Grund



Ejendommen



Grund



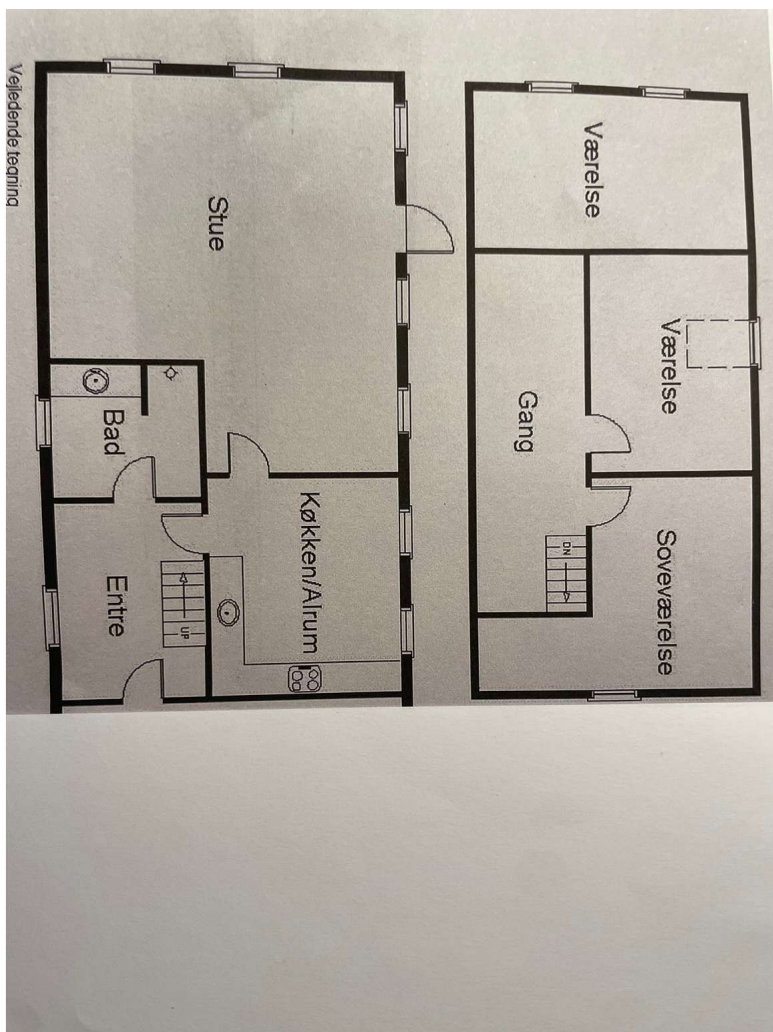
Anja Hensberg

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

Adresse: Vilsgårdsmark 6, Vilsgård, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 360.000

Sagsnr.: vils6
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 11.09.2026



plantegning



Adresse: Vilsgårdsmark 6, Vilsgård, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 360.000

Sagsnr.: vils6
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 11.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 1o Vilsgård, Vejerslev
BFE-nr.: 3446316
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1910

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 463.000
Grundværdi: 187.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 370.400
Grundlag for grundskyld: 149.600

Arealer**

Grundareal: 3.480 m²
Boligareal i alt: 121 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 90 m²
Carport: 18 m²
Udhus: 50 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Komfur (Keramisk), Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vilsgårdsmark 6, Vilsgård, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 360.000

Sagsnr.: vils6
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 11.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Thisted Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der er et udhus, som kun er halvt opført og den kan med fordel nedrives, da den ikke er registreret på BBR.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.300 Forbrug: 8 Kløvet rummeter brænde + 1.882 kWh el
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fastbrædselsfyr
Ejendommens primære varmekilde: Fastbrædselsfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Brænde kr. 10.700 + 2.600 kr. el = 13.300 kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Minirensanlæg med direkte udledning

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Vilsgårdsmark 6, Vilsgård, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 360.000

Sagsnr.: vils6
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 11.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.889	Kontantpris	kr.	360.000
Grundskyld	kr.	2.289	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.050
Ejendomsforsikring	kr.	6.370	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Renovation	kr.	2.590	I alt	kr.	374.050
Skorstensfejer	kr.	904	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.		
Rottebekæmpelse	kr.	170			
Kloak / tømning anslået	kr.	800			
Omkostning til service af kloakanlæg anslået	kr.	2.500			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	17.512		

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.017 md. / 24.205 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.606 md. / 19.277 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.



Adresse: Vilsgårdsmark 6, Vilsgård, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 360.000

Sagsnr.: vils6
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 11.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 442.000
Nr. 2: hovedstol kr. 100.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen