

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: Glomstrupvej 43, Glomstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: GLOM43
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 12.01.2026



Beskrivelse:

Charmerende ejendom med fjordudsigt i et naturskønt område nær både strand, Limfjord, sø og den lokale lystbådehavn. Ejendommen kan både benyttes til helårs- og fritidsbrug.

Skøn fjordudsigt og en idyllisk beliggende ejendom, der består af en bolig i plan på 75 m2 og et stort udhus på 300 m2.

Boligen er indrettet med indgang via mellembygning til entre, der har trappe til 1. salen, som består af flere disp. rum (ikke bolig). Fra entreen er der et pænt badeværelse og et lyst køkken i åben forbindelse med en stor stue i vinkel. Der er pt. ingen værelser i boligen, dog mulighed for at lave et i stuen.

Det store udhus giver mange muligheder for benyttelse, da det hele er i et plan og her er der bl.a. et meget stort rum / værksted og flere gode disp. rum.

Grunden er anlagt som delvis naturgrund, der stemmer godt i overens med beliggenheden. Foran huset er der gårdsplads og resten af grunden er have / naturhave som mest består af græs, træer og vild beplantning.

Få km. fra ejendommen ligger Hvidbjerg by, der bl.a. har børnehave, skole, kulturcenter, motionscenter, haller (sportsklub) og dagligvare indkøb.

Glomstrup er et roligt og naturskønt område med mange gode gåture langs fjorden og også rundt om den store Tissingvig Sø. Yderligere giver fjorden mulighed for div. aktiviteter og hobbies, evt. kombineret med en båd i den lokale havn.

Ejendommen er beliggende i strandbeskyttelseszone.

Et god bud på en stor idyl, som rummer mange muligheder både til bolig eller fritidsbrugs brug.

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: Glomstrupvej 43, Glomstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: GLOM43
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 12.01.2026



Ejendommen

Udhus - indgang



Entre

Badeværelse

Køkken



Anja Hensberg

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

Adresse: Glomstrupvej 43, Glomstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: GLOM43
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 12.01.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue



Udsigt



Anja Hensberg

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

Adresse: Glomstrupvej 43, Glomstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: GLOM43
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 12.01.2026



Entre



Dips. rum



Dips. rum



Dips. rum



Dips. rum



Dips. rum



Anja Hensberg

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

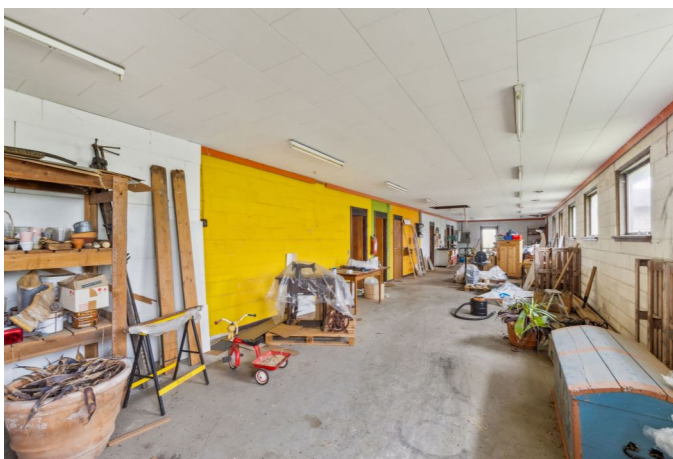
Adresse: Glomstrupvej 43, Glomstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: GLOM43
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 12.01.2026



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Udsigt



Anja Hensberg

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

Adresse: Glomstrupvej 43, Glomstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: GLOM43
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 12.01.2026



Set fra vejen



Anja Hensberg

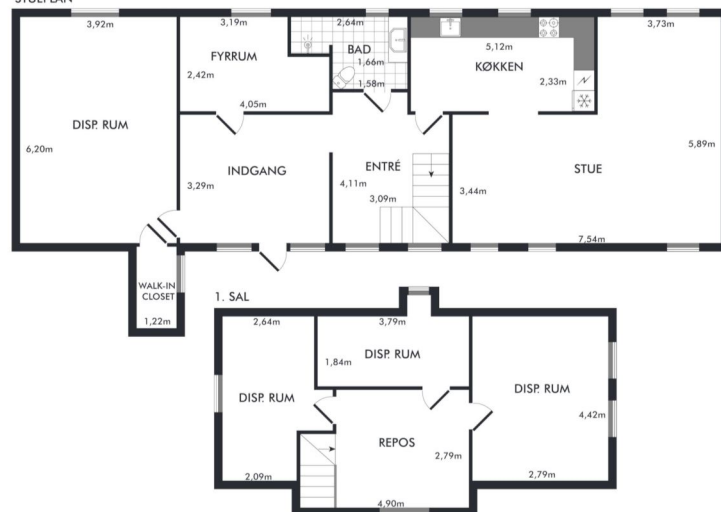
Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Glomstrupvej 43, Glomstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: GLOM43
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

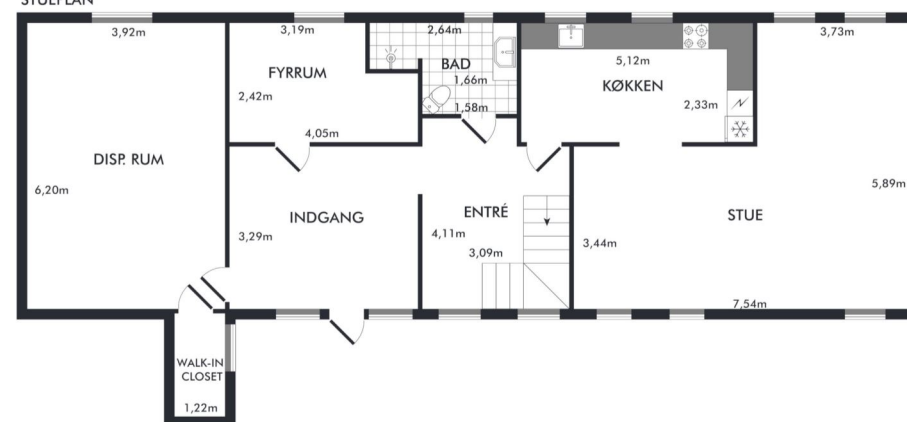
Dato: 12.01.2026

STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar



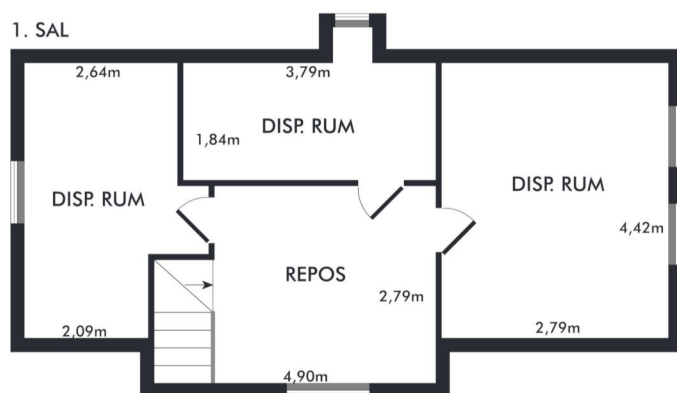
Anja Hensberg

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

Adresse: Glomstrupvej 43, Glomstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: GLOM43
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 12.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Glomstrupvej 43, Glomstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: GLOM43
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 12.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 17 a Glomstrup Hgd., Hvidbjerg
BFE-nr.: 3442015
Zonestatus: Landzone
Vand: Enkeltindvindingsanlæg - påbud
Vej: Privat - fælles
Kloak: SO: Minirensanlæg med udledning til markdræn
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1922

Arealer*

Grundareal: 4.035 m²
Boligareal i alt: 75 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 300 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Huset ligger i strandbeskyttelsezone.

Husets boligareal er 75 m² og består udelukkende af entre, badeværelse, køkken og stue.

Resten er ikke reg. som bolig. Disse rum er dips. rum og ikke bolig, uanset at de fremstår sådan.

Ejendommen handles som værende og der gøres opmærksom på, at nuværende boligareal formentlig vil forblive sådan, da ejendommen ligger i strandbeskyttelsezone.

Stuen kan opdeles, så et værelse kan etableres der.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 474.000 kr.
Grundværdi: 183.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 379.200 kr.
Grundlag for grundskyld:

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: Glomstrupvej 43, Glomstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: GLOM43
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 12.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.100 Forbrug: 3,90 t. træpiller + 7229 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

BEMÆRK: Boligen opvarmes udelukkende med træpiller, så den årlige udgift her til er kr. 11.600 jf. energimærket.

Da de dips. rum på 1. salen er elopvarmet indgår de også i det samlede opvarmede areal på 111 m² og jf. energimærket udregnet til kr. 17.500.

I alt kr. 29.100.

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 elinstallationer.

Energimærkning: Energimærke G.

Adresse: Glomstrupvej 43, Glomstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: GLOM43
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 12.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.934	Kontantpris/udbetaling	kr.	425.000
Grundskyld	kr.	2.240	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.681
Renovation	kr.	3.029	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.450
Skorstensfejning	kr.	1.000	I alt	kr.	440.131
Rottebekæmpelse	kr.	207			
Vedligeholdelse af vej	kr.	300			
Ejendomsforsikring	kr.	8.045			
Ejerudgift i alt 1 år		16.755			

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 2.293 md./ 27.514 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.874 md./ 22.489 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 3,5% 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:

06.01.2026

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: Glomstrupvej 43, Glomstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: GLOM43
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 12.01.2026

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