

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: Vestmorsvej 89, Ejstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: VEST89
Ejerudgift/md.: kr. 1.194

Dato: 28.01.2026



Charmerende landejendom i naturlige og private omgivelser - også god til fritidsbrug.

Idyllisk landsted i frie omgivelser beliggende på en stor 3.542 m² hyggelig grund med tilhørende passende størrelse udhuse nær Hvidbjerg by, som er en landsby, der tilbyder alt fra indkøbsmuligheder, fritidsaktiviteter, skole, børnepasning, kultur- og motionscenter mv.

Denne ejendom med et boligareal på 140 m² er velegnet til både både helårs- og fritidsbolig, hvor tilværelsen kan nydes i skønne landlige og private omgivelser med mulighed for masser af frisk luft og et godt udeliv - måske har du endda et ønske om at dyrke dine egen råvarer.

Boligen oses af hygge med sit store hjerterum bestående af et lyst køkken ud i et med en dejlig stue i vinkel - her er det meget nemt at føle sig velkommen og tilmed forlænges årstiden for udeliv i en hyggelig ældre udestue med udgang til en frodig have mest bestående af træer, buske, hæk og græsplæne.

Her er også et pænt badeværelse og 3 gode værelser, hvor de 2 er store, så der er god plads til hele familien. Du bydes velkommen med indgang via en charmerende gårdhave til en entre i åben forbindelse med gang og herfra er der et godt bryggers / vaskerum.

Ejendommen opvarmes med et pillefyr årgang 2013.

Forsætter næste side.

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: Vestmorsvej 89, Ejstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: VEST89
Ejerudgift/md.: kr. 1.194

Dato: 28.01.2026

Der er direkte adgang fra fællesgang ud i udhuset, som har flere gode dips. rum til hobbyaktiviteter, opbevaring mv. Yderligere er der en 192 m² ladebygning, hvor mulighederne for benyttelse står i kø.

Idyllisk grund - nærmest i Morten Korch stil, der osrer af hygge på alle sider med hyggelige terrasser, 2 havedamme og en velanlagt have med et stort græsområde, hvor hele familien inkl. de 4 benene kan boltre sig. Ejendommen ligger lidt tilbagetrukket fra vejen via grusvej med indkørsel til gårdsplads og herfra er der også tilgang til udhusene.

Her kan du bo godt og have frihed i både økonomien og hverdagen, da ejendommen ligger i private omgivelser, dog stadig nær det meste, du har brug for i hverdagen.

Øens skønne natur er lige udenfor døren, og i lokalområdet findes både fjord, strand, naturreservater og en hyggelig lille havn.



Anja Hensberg

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

Adresse: Vestmorsvej 89, Ejstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: VEST89
Ejerudgift/md.: kr. 1.194

Dato: 28.01.2026



Ejendommen



Have



Entre



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Vestmorsvej 89, Ejstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: VEST89
Ejerudgift/md.: kr. 1.194

Dato: 28.01.2026



Stue



Stue



Stue



Udestue



Værelse



Entre / gang

Adresse: Vestmorsvej 89, Ejstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: VEST89
Ejerudgift/md.: kr. 1.194

Dato: 28.01.2026



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Lade

Adresse: Vestmorsvej 89, Ejstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: VEST89
Ejerudgift/md.: kr. 1.194

Dato: 28.01.2026



Værksted



Ejendommen



Ejendommen



Have



Ejendommen



Have



Anja Hensberg

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

Adresse: Vestmorsvej 89, Ejstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: VEST89
Ejerudgift/md.: kr. 1.194

Dato: 28.01.2026



Have



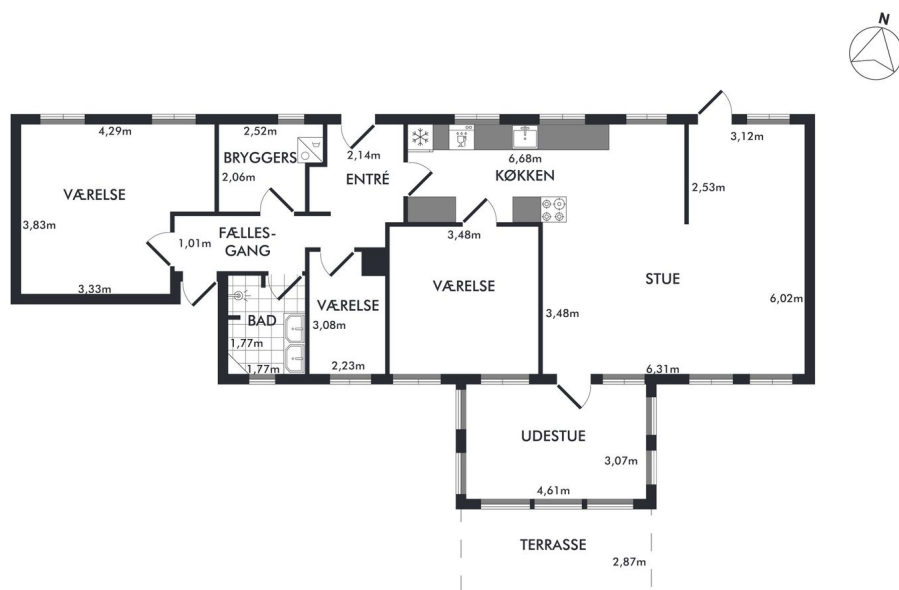
Anja Hensberg

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

Adresse: Vestmorsvej 89, Ejstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: VEST89
Ejerudgift/md.: kr. 1.194

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Vestmorsvej 89, Ejstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: VEST89
Ejerudgift/md.: kr. 1.194

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 1b Ejstrup Gde., Hvidbjerg
BFE-nr.: 3441966
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1900

Arealer*

Grundareal: 3.542 m²
Boligareal i alt: 140 m²
Øvrige arealer:
Tiloversbleven landbrugs- 192 m²
bygning:
Udhus: 36 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Ingen

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 333.000
Grundværdi: 131.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 266.400
Grundlag for grundskyld: 104.800

Tilbehør:

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

Keramisk Komfur, Emhætte, Køleskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vestmorsvej 89, Ejstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: VEST89
Ejerudgift/md.: kr. 1.194

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Afventer info herom.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ældre fastbrændselsfyr i entre er ikke tilkoblet.
Udestue er ikke BBR registreret og overtages af køber som værende.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.900 Forbrug: 6 tons træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejer har i gennemsnit de seneste 3 år brugt ca. 4,4 tons træpiller.

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko
for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke



Anja Hensberg

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

Adresse: Vestmorsvej 89, Ejstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: VEST89
Ejerudgift/md.: kr. 1.194

Dato: 28.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.359	Kontantpris	kr.	345.000
Grundskyld	kr.	1.603	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.950
Renovation	kr.	3.029	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.583
Skorstensfejning	kr.	935	I alt	kr.	358.533
Rottebekæmpelse	kr.	109	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Tanktømning	kr.	800			
Husforsikring	kr.	6.493			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	14.328		

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: Vestmorsvej 89, Ejstrup, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: VEST89
Ejerudgift/md.: kr. 1.194

Dato: 28.01.2026

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 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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen: