

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

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

Dato: 03.10.2025



Beskrivelse:

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

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

Dato: 03.10.2025

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 oser 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: 03.10.2025



Ejendommen



Have



Entre



Køkken



Køkken



Stue



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: 03.10.2025



Stue



Stue



Stue



Udestue



Værelse



Entre / gang



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: 03.10.2025



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Lade



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: 03.10.2025



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: 03.10.2025



Have



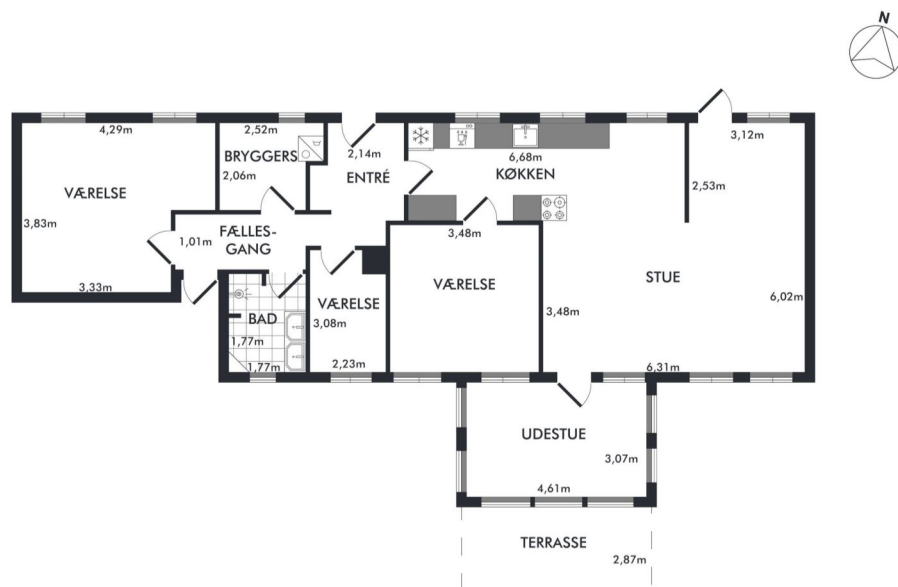
Anja Hensberg

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: 03.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



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: 03.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 1 b Ejstrup Gde., Hvidbjerg
BFE-nr.: 3441966
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyning, Hvidbjerg Vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeanstallation: Centralvarme med én fyringsenhed - pillefyr
Opført/ombygget år: 1900

Arealer*

Grundareal: 3.542 m²
Boligareal i alt: 140 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 36 m²
Udhus: 192 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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.



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: 03.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Afventer info herom.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ældre fastbrændselsfyr i entre er ikke tilkoblet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.900 Forbrug: 5,90 tons træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed - 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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke F.

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

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

Dato: 03.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.359	Kontantpris/udbetaling	kr.	345.000
Grundskyld	kr.	1.603	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	6.493	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.950
Renovation	kr.	3.029	I alt	kr.	357.950
Skorstensfejning	kr.	935			
Rottebekæmpelse	kr.	109			
Tanktømning	kr.	800			
Ejerudgift i alt 1 år		14.328			

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 1.841 md./ 22.097 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.481 md./ 17.776 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: 03.10.2025
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.



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: 03.10.2025

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