

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: Vittrupvej 4, Ljørslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: VITT4
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 01.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne indbydende fritliggende murstensvilla, der byder på 4 værelser og en stor isoleret garage fra 2004. Ejendommen er beliggende i en hyggelig landsby, hvor fællesskabet blomstrer, og naturen er lige uden for døren. Med et boligareal på 162 kvadratmeter tilbyder denne villa masser af plads til familien. Bygget i 1991, men med et nyt tag fra 2014 og nye vinduer installeret i 2019, fremstår huset i god stand.

Når du ankommer til ejendommen, bydes du velkommen af en entre fra gårdsiden, der leder videre til en forgang med udgang til en skøn terrasse. Villaen rummer tre værelser samt et soveværelse med faste skabe, hvilket giver rig mulighed for både familieliv og gæster. Yderligere er der et bryggers, hvor funktionalitet er i højsædet. Det lyse badeværelse er udstyret med bruseniche og har direkte adgang til en sauna – perfekt til afslapning efter en lang dag.

Det store køkken-alrum er husets hjerte med lyst inventar og direkte adgang til den vestvendte terrasse. Den rummelige stue har udgang til endnu en sydvendt terrasse, hvorfra der er direkte adgang til ejendommens shelter – perfekt til overnatninger under åben himmel. I stuen findes også et mindre værelse ideelt som kontor.

Ejendommen opvarmes effektivt med et pillefyr fra 2016. Den store isolerede garage fra 2004 på hele 135 kvadratmeter med kalorifere varmesystem tilbyder mange anvendelsesmuligheder takket være dens høje loftshøjde.

Grunden på hele 3.971 m² er smukt anlagt med flisebelagte terrasser fra 2016 omkring huset samt en vidunderlig have fyldt med muligheder for både leg og afslapning. Beliggende i en mindre landsby kendt for sit gode sammenhold tilbyder ejendommen kort afstand til indkøbsmuligheder samt naturskønne gåture ved søer og skove.

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: Vittrupvej 4, Ljørslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: VITT4
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 01.01.2026



Ejendommen



Garage



Ejendommen



Entre - forgang



Forgang



Bryggers



Anja Hensberg

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

Adresse: Vittrupvej 4, Ljørslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: VITT4
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 01.01.2026



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Bryggers



Køkken



Anja Hensberg

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

Adresse: Vittrupvej 4, Ljørslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: VITT4
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 01.01.2026



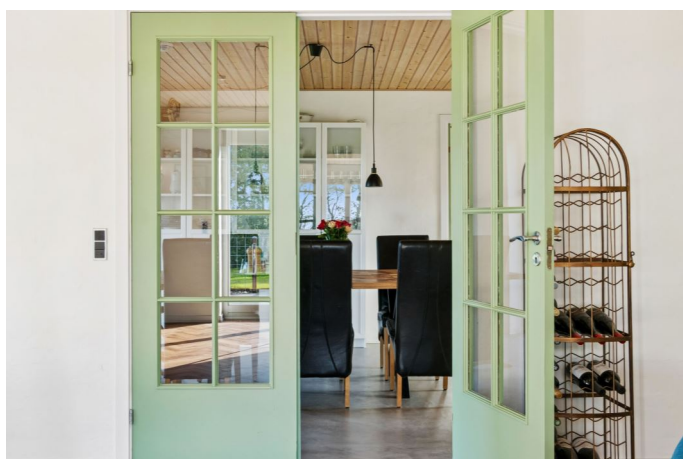
Køkken



Alrum



Alrum



Stue / alrum



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Vittrupvej 4, Ljørslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: VITT4
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 01.01.2026



Stue



Terrasse



Garage



Terrasse



Ejendommen



Terrasse



Anja Hensberg

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

Adresse: Vittrupvej 4, Ljørslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: VITT4
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 01.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Vittrupvej 4, Ljørslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: VITT4
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 01.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Vittrupvej 4, Ljøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: VITT4
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 01.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 6 b Ljøslev By, Ljøslev
BFE-nr.: 3444208
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1991

Arealer*

Grundareal: 3.971 m²
Boligareal i alt: 162 m²
Øvrige arealer:
Garage: 135 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: 643.000 kr.
Grundværdi: 162.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 514.400 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: Vittrupvej 4, Ljørslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: VITT4
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 01.01.2026

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.: 14.400 Forbrug: 4,10 t træpiller +745 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

12.700 kr. træpiller + 1.700 kr. el = 14.400.

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. Ulovlige installationer .

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Vittrupvej 4, Ljøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: VITT4
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 01.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.732	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	1.983	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.000
Husforsikring	kr.	6.810	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	3.029	I alt	kr.	1.114.450
Skorstensfejning	kr.	1.038			
Rottebekæmpelse	kr.	103			
Ejerudgift i alt 1 år		17.695			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.919 md./ 71.032 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.792 md./ 57.506 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 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: 01.01.2026
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: Vittrupvej 4, Ljørslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: VITT4
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 01.01.2026

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