

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

Sagsnr.: VITT4
Ejerudgift/md.: kr. 1.299

Dato: 28.01.2026



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 sydendt 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

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

Sagsnr.: VITT4
Ejerudgift/md.: kr. 1.299

Dato: 28.01.2026



Ejendommen



Garage



Ejendommen



Entre - forgang



Forgang



Bryggers

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

Sagsnr.: VITT4
Ejerudgift/md.: kr. 1.299

Dato: 28.01.2026



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Bryggers



Køkken

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

Sagsnr.: VITT4
Ejerudgift/md.: kr. 1.299

Dato: 28.01.2026



Køkken



Alrum



Alrum



Stue / alrum



Stue



Stue

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

Sagsnr.: VITT4
Ejerudgift/md.: kr. 1.299

Dato: 28.01.2026



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. 1.299

Dato: 28.01.2026



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. 1.299

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

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

Sagsnr.: VITT4
Ejerudgift/md.: kr. 1.299

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 6b Ljøslev By, Ljøslev
BFE-nr.: 3444208
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 643.000
Grundværdi: 162.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 514.400
Grundlag for grundskyld: 129.600

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan 20.LB.28 - Landsby, Ljøslev

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

Sagsnr.: VITT4
Ejerudgift/md.: kr. 1.299

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: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.400 Forbrug: 4 t træpiller +745 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
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: 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: Vittrupvej 4, Ljøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: VITT4
Ejerudgift/md.: kr. 1.299

Dato: 28.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.623	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	1.983	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	3.029	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.936
Skorstensfejning	kr.	1.038	I alt	kr.	1.114.386
Rottebekæmpelse	kr.	103	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.		
Husforsikring	kr.	6.810			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	15.586		

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

Sagsnr.: VITT4
Ejerudgift/md.: kr. 1.299

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: