

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: Strandvænget 70, Jørsby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.200.000

Sagsnr.: stra70
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 04.06.2026



Landidyl med fjordudsigt, 259 m² bolig i private omgivelser ca. 60 meter fra Limfjorden. Denne idyl kan både benyttes som helårs- og fritidsbolig.

Her får du en sjælden kombination af landlig idyl, moderne komfort og en skøn udsigt mod Limfjorden. Ejendommen rummer et samlet boligareal på 259 kvadratmeter og ligger på en naturskøn 3.704 m². grund, hvor de smukke omgivelser, det rige dyreliv og den fredelige stemning skaber en helt særlig ramme om livet her. Med jordvarme, løbende renoveringer og en flot tilbygning fra 2005 fremstår boligen indbydende, velholdt og i en god kvalitet. Der er gulvvarme i tilbygningen (stueplan) og gæstetoiletet.

Entré fungerer også som fordelingsgang mellem det oprindelige hus og tilbygningen, og herfra er der adgang til et rummeligt bryggers med god plads. Hjertet i hjemmet er det store og meget hyggelige køkken-alrum, hvor den rustikke og charmerende stil passer perfekt til ejendommens karakter. Fra alrummet er der mellemgang med udgang, og dermed direkte indgang til gæstetoilet og to gode værelser, hvis gæstetudlejning eller andet påtænkes.

I tilbygningen fra 2005 venter en gang med trappe til en vidunderligt stor stue / værelse på førstesalen, hvor fjordudsigten kan nydes i fulde drag. Fra gangen finder du også et flot badeværelse samt et soveværelse med skøn udsigt og udgang. Hele herligheden afsluttes med en fantastisk stue, der har loft i kip, store vinduer i gavlen, der åbner boligen mod lyset og landskabet og dobbelt terrassedøre på begge sider.

Udenfor venter en idyllisk have, der harmonerer smukt med naturen, og beliggenheden er både fri og privat med ca. 60 meter til strand og fjord via stiret, samt kort afstand til blandt andet Ejerslev Havn.

Øen rummer mange naturoplevelser, har 2 broer og 2 færger, så det er nemt at komme til og fra øen. Mors har meget at byde på, og ejendommen er bestemt interessant til både helårs- og fritidsbrug.

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: Strandvænget 70, Jørsby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.200.000

Sagsnr.: stra70
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 04.06.2026



Udsigt



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Entre

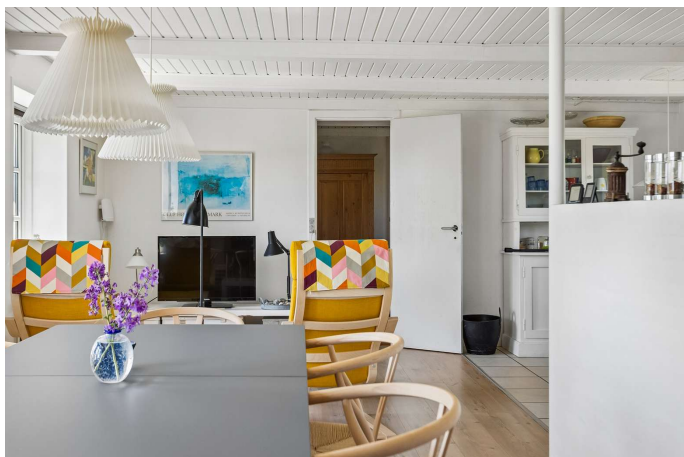


Alrum

Adresse: Strandvænget 70, Jørsby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.200.000

Sagsnr.: stra70
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 04.06.2026



Alrum



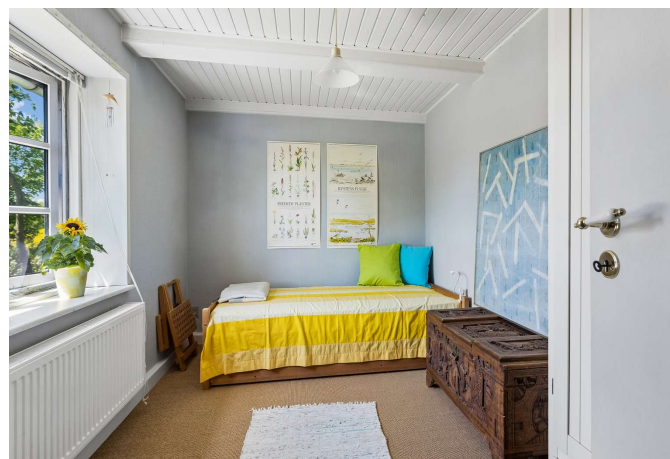
Køkken



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse

Adresse: Strandvænget 70, Jørsby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.200.000

Sagsnr.: stra70
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 04.06.2026



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Stue



Stue



Gang



Anja Hensberg

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

Adresse: Strandvænget 70, Jørsby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.200.000

Sagsnr.: stra70
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 04.06.2026



Værelse 1. sal



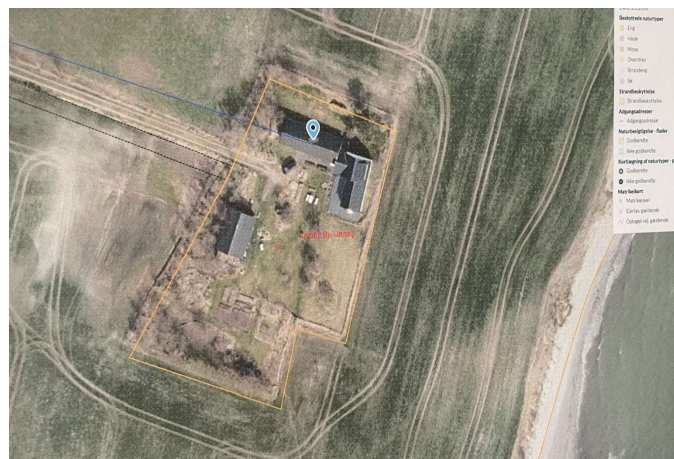
Værelse 1. sal



Ejendommen



Have



Kort



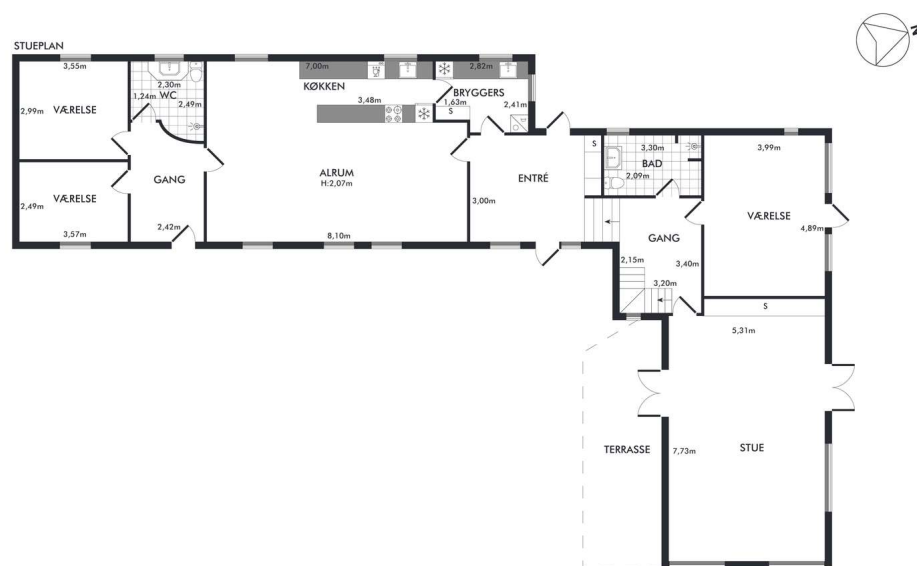
Anja Hensberg

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

Adresse: Strandvænget 70, Jørsby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.200.000

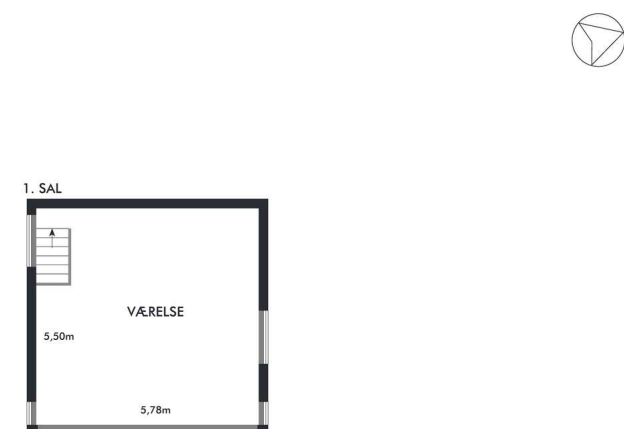
Sagsnr.: stra70
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 04.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



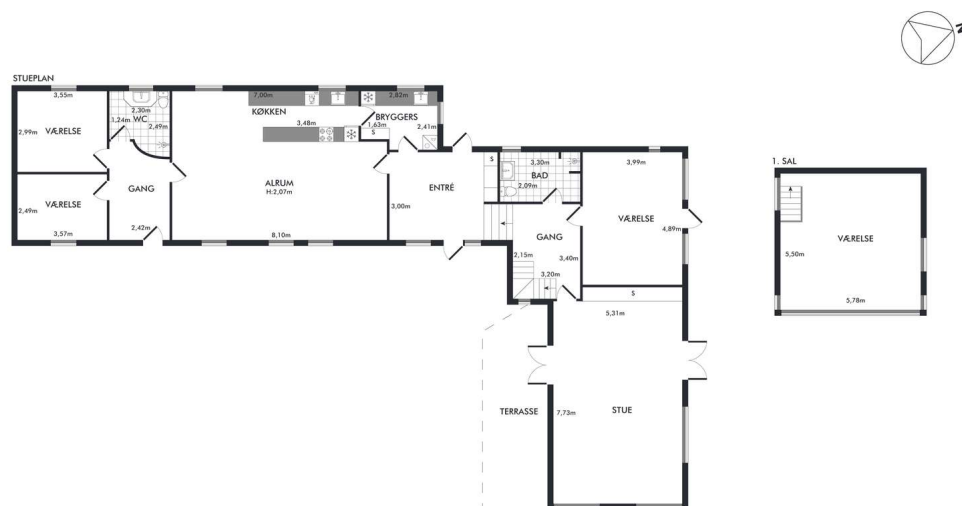
Anja Hensberg

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

Adresse: Strandvænget 70, Jørsby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.200.000

Sagsnr.: stra70
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 04.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Strandvænget 70, Jørsby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.200.000

Sagsnr.: stra70
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 04.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårs- og fritidsbrug
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 9k Jørsby By, Jørsby
BFE-nr.: 3438206
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1877/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.408.000
Grundværdi: 367.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.126.400
Grundlag for grundskyld: 293.600

Arealer**

Grundareal: 3.704 m²
Boligareal i alt: 259 m²

Øvrige arealer:

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Strandvænget 70, Jørsby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.200.000

Sagsnr.: stra70
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 04.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen ligger i strandbeskyttelseslinje.

Udhuset i træ er ikke BBR registreret og overtages som værende.

Vandværket: Sejerslev vand.

Taget indeholder ikke asbestholdig beklædning. Sydsiden på opr. hus er skiftet i 1999 - resten i 2005.

2023: Ny tømningstank v/Morsø Kloakservice.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.900 Forbrug: 11.924 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Jordvarme

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Tilstandsrapport og elrapport:

Forhold rettes snarest:

Aftræksslange fra emhætte fastgøres og isoleres.

Tagrende m. bagfald: Aftalt med tømmermester at tagrenden rettes op.

Utæthed/mindre hul i renderen lappes.

Tilstandsrapporten nævner fugtskjolder på kvistvæg. Det er en gammel skade.

Fuge under kvistvinduer: Der lægges ny fuge.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus, gult hus og sort hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Strandvænget 70, Jørsby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.200.000

Sagsnr.: stra70
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 04.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.745	Kontantpris	kr.	2.200.000
Grundskyld	kr.	4.492	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Ejendomsforsikring	kr.	7.324	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.384
Renovation	kr.	2.590	I alt	kr.	2.230.434
Skorstensfejer	kr.	657	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.		
Rottebekæmpelse	kr.	162			
Kloak / tømning	kr.	850			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.820			

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: Strandvænget 70, Jørsby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.200.000

Sagsnr.: stra70
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 04.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.342.000
Nr. 2: hovedstol kr. 500.000
Nr. 3: hovedstol kr. 218.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen