

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: Vesterled 9, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: vester9
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 12.05.2026



En super dejlig familievilla beliggende i et børnevenligt kvarter midt i Ø. Jølby nær skole, børnepasning mv. med et boligareal på 167 m² og med tilhørende stort hobbyrum og dobbelt carport.

Boligen er rummelig og oser af hygge med mange detaljer og har en moderne og familievenlig indretning.

Praktisk bryggers med gulvvarme, bord, skabe, grovvask og plads til hårde hvidevarer. Herfra er der indgang til husets hjerte, som et stort dejligt rum bestående af køkken, alrum og stue ud i et og har bl.a. store vinduespartier og udgang til vestvendt terrasse. Flot og imødekommende køkken fra 2020 i åben forbindelse med alrum / stue med god plads til et stort spisebord, hvor hele familien kan samles og i vinkel er der et hyggehjørne / åbent kontor, som kan med en skillevæg laves til endnu et værelse.

Fra køkkenet er der adgang til et fint soveværelse med indgang til et stort walk-in closet. Yderligere er der fra alrum en rummelig entre med trappe til 1. sal og indgang til et pænt badeværelse med gulvvarme, bruseniche og lyst inventar.

Charmerende 1. sal med trappe op i en stor og rummelig stue med loft i kip, synlige bjælker, stort vinduesparti med udgang til svalegang. Fra stuen er der et gæstetoilet og adgang til 3 gode værelser. Yderligere er der i stuen trappe op til hems, som bestemt vil være populært for de yngste.

fortsætter 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



Adresse: Vesterled 9, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: vester9
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 12.05.2026

Grunden er niveaudelt med parkering og dobbelt carport direkte fra vejen med flisebelagt opgang til villaens entre og bryggers. Her er et hyggeområde og også indgang til et større hobbyrum som ligger i forlængelse af villaen. Spændende have der giver både mulighed for leg og hygge og består af græsplæne, beplantning, drivhus og ikke mindst en stor terrasse i træ med direkte adgang til boligens alrum. Haven er ligeledes niveaudelt og indhegnet, så det er trygt at lukke både små to og fire benende ud. Nederst i haven er der i niveau med vejen er der låge til evt. trailerparkering og adgang til udhus.

I 2019 er de fleste vinduer skiftet til træ / alu. Gasfyret er ligeledes fra 2019 og køkkenet fra 2020. Derudover er der lavet andre renoveringer. Energimærke C.

Et godt bud på en dejlig villa for familien, der gerne vil have plads og en nem hverdag, da stort set alt fra skole, indkøb og fritidsaktiviteter ligger i gåafstand og tilmed er villaen beliggende på lukket villavej.

Adresse: Vesterled 9, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: vester9
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 12.05.2026



Ejendommen



Ejendommen



Have



Bryggers



Køkken



Køkken



Anja Hensberg

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

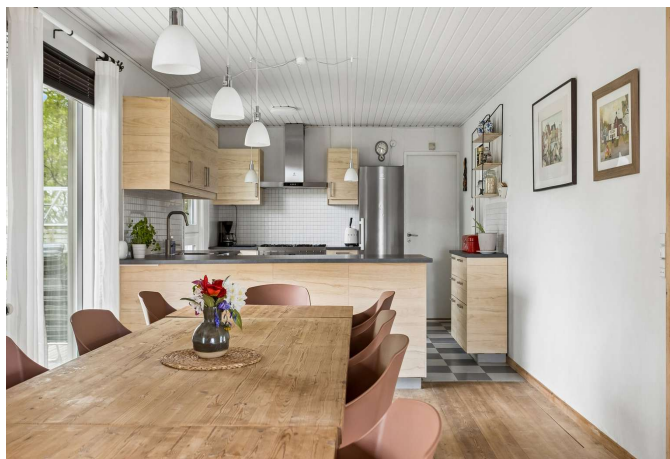
Adresse: Vesterled 9, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: vester9
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 12.05.2026



Terrasse



Køkken / alrum



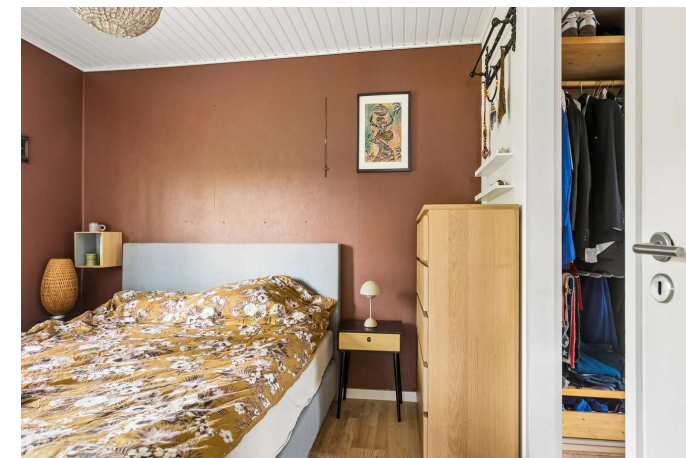
Alrum



Alrum / stue



Stue



Værelse

Adresse: Vesterled 9, Øster Jølby, 7950 Erslev
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: vester9
 Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 12.05.2026



Entre



Badeværelse



Stue



Svalegang



Udsigt fra svalegang



Stue

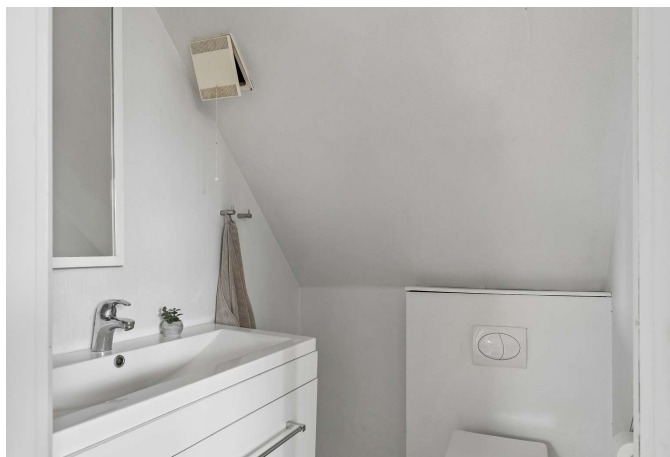
Adresse: Vesterled 9, Øster Jølby, 7950 Erslev
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: vester9
 Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 12.05.2026



Stue



Toilet



Værelse



Værelse



Værelse



Ejendommen



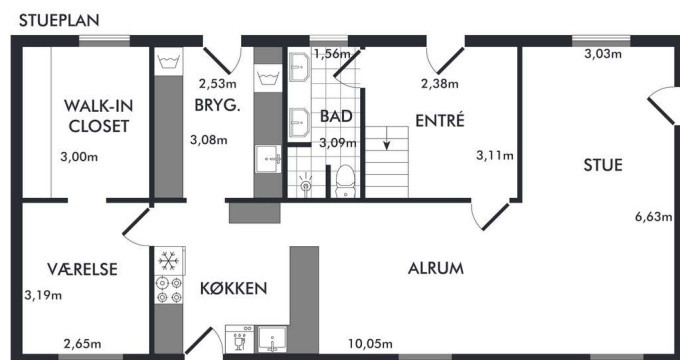
Anja Hensberg

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

Adresse: Vesterled 9, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

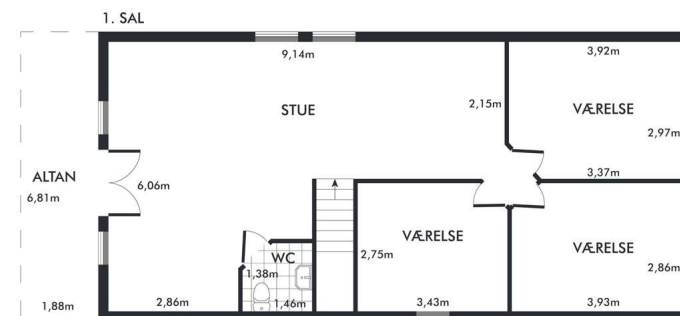
Sagsnr.: vester9
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 12.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

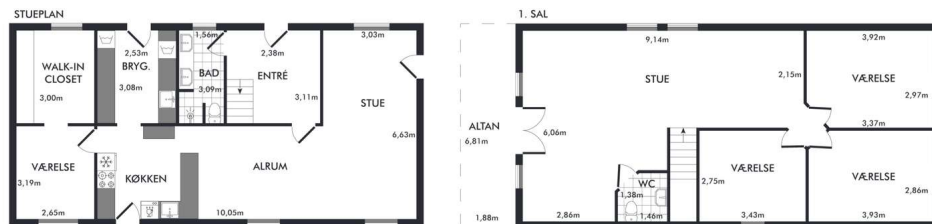
Plantegning



Adresse: Vesterled 9, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: vester9
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 12.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Vesterled 9, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: vester9
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 12.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 3dy Ø. Jølby By, Ø. Jølby
BFE-nr.: 3438561
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1976/1981

Arealer**

Grundareal: 860 m²
Boligareal i alt: 167 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 25 m²
Drivhus: 6 m²
Carport: 26 m²
Udhus: 5 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 730.000
Grundværdi: 164.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 584.000
Grundlag for grundskyld: 131.200

** 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

- Nr. 1: 08.10.1979 - Lokalplan nr. 15.2

Planer

Kommuneplan 15.B.01 - Øster Jølby, boligområde
Lokalplan 15.2 - Ø. Jølby byområde

Tilbehør:

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

Køleskab, Kogeplade (Gas komfur med elovn.), Opvaskemaskine, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vesterled 9, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: vester9
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 12.05.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.300 Forbrug: 1.486 m³ naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Vesterled 9, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: vester9
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 12.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejendomsforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse

kr. 2.978
kr. 2.007
kr. 8.650
kr. 3.200
kr. 139

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr. 1.095.000
kr. 8.450
kr. 11.000
kr. 1.114.450

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 16.975

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: Vesterled 9, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: vester9
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 12.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 730.000
Nr. 3: hovedstol kr. 225.000
Nr. 4: hovedstol kr. 26.000
Nr. 5: hovedstol kr. 75.000
Nr. 6: hovedstol kr. 103.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen