

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: Lyngby Rønnevej 10, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: LYNG10
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.04.2025



Beskrivelse:

Charmerende fritidsbolig med idyllisk beliggenhed på en skøn grund, der indbyder til udeliv.

Velkommen til denne charmerende fritidsbolig, der emmer af hygge og imødekommenhed. Beliggende på en idyllisk grund, tilbyder denne ejendom en unik kombination af ro, natur og komfort. Huset er blevet nænsomt opdateret både indvendigt og udvendigt i årenes løb, hvilket gør det til et perfekt fristed for dem, der søger afslapning og naturskønne omgivelser.

I 2016 er huset blandt andet blevet isoleret og med ny træbeklædning samt nyt køkken. Alle vinduer og døre er udskiftet samme år.

Boligens hjerte er den rummelige stue, som inviterer til samvær med familie og venner. Den rummer spiseplads samt 2 sofa- og hyggelohjørner – begge med udsigt til haven.

Her finder du også en brændeovn, der skaber varme og atmosfære på kølige aftener.

Stuen har direkte adgang til den store overdækkede terrasse, hvor udelivet kan nydes fra tidligt forår til sent efterår. Terrassen blev bygget i 2022, og indbyder til flere spisepladser og kroge til afslapning. Terrassen kan også bruges som shelter og overnatningssted.

Fra stue og terrassen har du udsigt over den smukke naturhave, der byder på flere hyggesteder og leg for både børn og voksne. Haven rummer både trampolin, gyngestativ, bålplads foruden hyggelige kroge til afslapning.

Ejendommen rummer desuden to lyse værelser samt et flot køkken med moderne faciliteter. Badeværelset er indrettet med alle nødvendige bekvemmeligheder.

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: Lyngby Rønnevej 10, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: LYNG10
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.04.2025

På grunden findes også to annekser, som giver ekstra plads til gæster eller kreative projekter.

Huset og annekserne er udnyttet og indrettet således, at der kan overnatte 8 personer.

Beliggenheden er intet mindre end vidunderlig; kun få meter fra en dejlig badestrand ved Limfjorden med badebro i sommerperioden. Området er børnevenligt og byder på mange muligheder sejlads og brug af paddleboards samt gå- eller cykelture til blandt andet Ejerslev Havn. Øen Mors er kendt for sin unikke natur og kulturtilbud - her får du det bedste af begge verdener: fredfyldt idyl tæt på spændende oplevelser.

Fritidshuset udlejes via Landfolk gennem de sidste 4 år - forhør nærmere på betingelser og indtægt.

Adresse: Lyngby Rønnevej 10, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: LYNG10
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.04.2025



Strand og fjord



Ejendommen



Stue



Stue



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Lyngby Rønnevej 10, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: LYNG10
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.04.2025



Åben gang



Køkken / Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Åben gang



Anja Hensberg

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

Adresse: Lyngby Rønnevej 10, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: LYNG10
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.04.2025



Hygge



Stue



Stue



Stue



Hygge



Stue

Adresse: Lyngby Rønnevej 10, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: LYNG10
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.04.2025



Værelse



Værelse



Badeværelse



Udhus / Anneks



Udhus / Anneks



Udhus /Anneks



Anja Hensberg

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

Adresse: Lyngby Rønnevej 10, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: LYNG10
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.04.2025



Terrasse hygge



Ejendommen



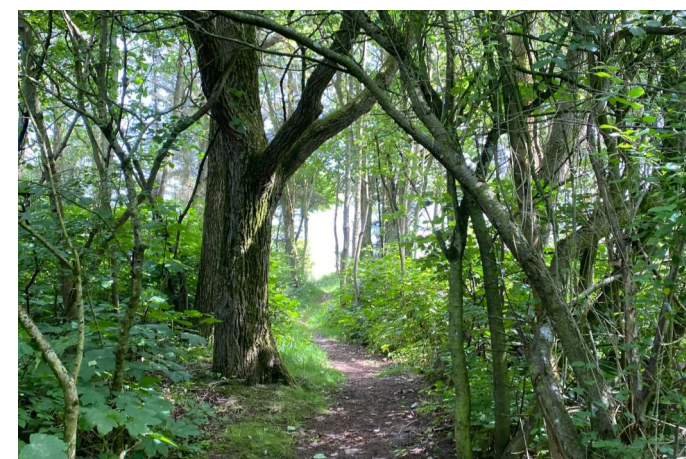
Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Gangsti fra vej til strand / fjord



Anja Hensberg

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

Adresse: Lyngby Rønnevej 10, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: LYNG10
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.04.2025



Limfjorden



Strand og fjord



Området - Ejerslev Havn



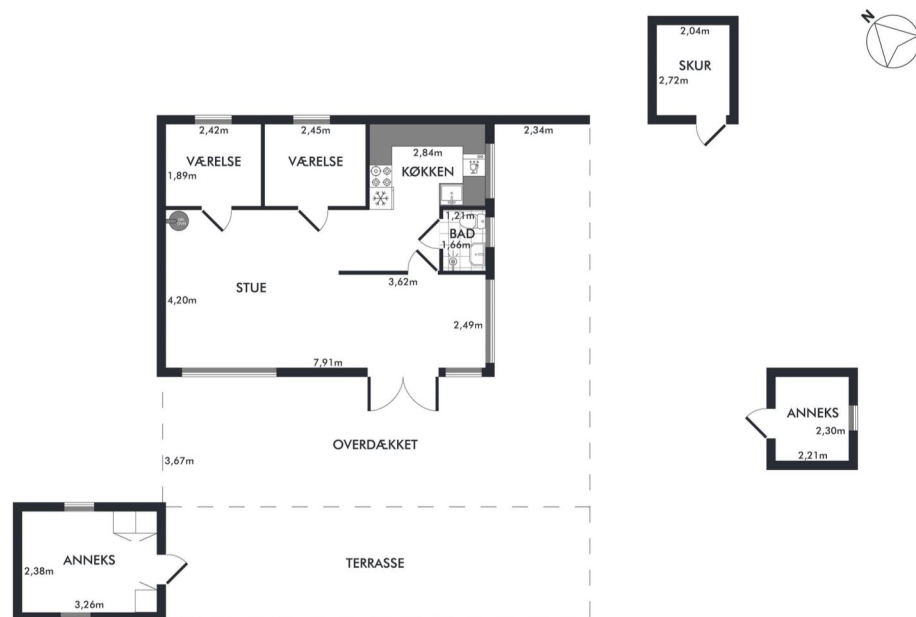
Anja Hensberg

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

Adresse: Lyngby Rønnevej 10, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: LYNG10
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.04.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Lyngby Rønnevej 10, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: LYNG10
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.04.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	16 x Ejerslev By, Ejerslev
BFE-nr.:	3436456
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat - Fælles
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1967/2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	555.000 kr.
Grundværdi:	180.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	444.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer

Grundareal udgør:	910 m ²
Grundareal ifølge:	
Hovedbyg. bebyg. areal:	55 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	55 m ²
Andre bygninger:	79 m ²
- heraf Udhus	9 m ²
- heraf Udhuse (4 og 6 m ²).	10 m ²
- heraf Overdækket areal	60 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej, dog med følgende undtagelser: Se andre forhold af væsentlig betydning - s. 3.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Anja Hensberg

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

Adresse: Lyngby Rønnevej 10, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: LYNG10
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.04.2025

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: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Følgende ting følger ikke med i købet:

Sort borde/bænkesæt
Vaskemaskine i skuret
2 bambusstole (udendørs)
2 x Helge Sibast stole (de 2 for enderne af spisebordet)
Fletlampe (ved sætterkasserne på væggen)
Stort sort fodboldmål
Paddleboards og havkajakker.

Derudover er der private ejendele.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Anja Hensberg

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

Adresse: Lyngby Rønnevej 10, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: LYNG10
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.04.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.264	Kontantpris/udbetaling	kr.	945.000
Grundskyld	kr.	2.203	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	3.178	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Renovation	kr.	2.622	I alt	kr.	960.050
Skorstensfejning	kr.	582			
Rottebekæmpelse	kr.	53			
Grundejerforening	kr.	200			
Ejerudgift i alt 1 år		11.103			

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/nettoydelser 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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.357 md./ 64.290 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.309 md./ 51.711 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: 22.04.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



Anja Hensberg

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

Adresse: Lyngby Rønnevej 10, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: LYNG10
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.04.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

Forsikringsforhold:

Svamp- og insektforsikringen:

Forsikringen dækker ikke svamp- og insektskade der opstår i eller udbreder sig fra beboelsens tagpapdækning, dør mod syd og stuevindue mod syd.

Anneks på 9m² og 6m² er ikke omfattet af forsikringen.