

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: Søndervej 27, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 940.000

Sagsnr.: SNDERV27
Ejerudgift/md.: kr. 1.143

Dato: 08.10.2025



Beskrivelse:

Velindrettet 1 plans villa på 140 m². beliggende på dejlig grund med tilhørende stort udhus nær alt i Ø. Jølby. Villaen har bl.a. i 2022 / 23 fået udskiftet vinduer / døre (træ / alu – 3 lags ruder) og tilbygget med en sydvendt overdækket terrasse.

Fin og lys bolig med bl.a. gulvvarme, gipslofter (nye spots 2022) og god indretning med følgende: lys entre i åben forbindelse med fordelingsgang og herfra er der indgang til et pænt og lyst køkken med ø og plads til spisebord. Køkkenet har delvis renoveret / moderniseret i 2022. Herfra er der indgang til en dejlig stue i vinkel med god væglplads, nyt gulv i 2022 med sildebensparket og udgang til sydvendt overdækket terrasse. Fra fordelingsgang er der 2 gode værelser, et fint soveværelse med skabe, og et pænt badeværelse med lyst inventar og bruseniche fra 2022. Yderligere er der et praktisk bryggers med skabe, bord, grovvask og plads til hårde hvidevarer. I bryggers er der via et skab nedgang til et kælderrum, hvor gasfyret er. Efter energimærkets udregning er der yderligere lagt 120 mm isolering på loft og som tidligere nævnt er vinduerne også skiftet.

Udhuset har et bebygget areal på 102 m² + et rummeligt loftrum og er indrettet med åben garage, opr. stald og et disp. rum. Loftsrums har tidl. været mølle og er super charmerende. Hele udhuset rummer masser af muligheder med og kan med lidt kærlighed blive et godt fristed til både værksted, opbevaring, hobby- / aktivitetsrum og er kreativiteten i top, vil et unikt og rustik loftrum give gode ideer.

1.582 m² velanlagt grund med 1 stor gårdsplads og indkørsel til garage. Resten af grunden består af dejlig have med græs, hæk, bede og en sydvendt terrasse (overdækket) med direkte adgang til stuen. Villaen ligger i gåafstand fra de mange tilbud der tilbydes i Ø. Jølby. Her er både dagligvareindkøb, flere skoler, børnehaver, Midt Mors sport, læge apotek, gode busforbindelser mv. Nær ejendommen ligger bl.a. friskolen.

Et godt bud på en god villa og udhus med mange muligheder, som er attraktiv for både ung som ældre, da boligen er i plan og beliggende på nem grund med mange muligheder for hobby, opbevaring mv. i udhus.

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: Søndervej 27, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 940.000

Sagsnr.: SNDERV27
Ejerudgift/md.: kr. 1.143

Dato: 08.10.2025



Ejendommen



Ejendommen



Entre



Køkken



Køkken



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Søndervej 27, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 940.000

Sagsnr.: SNDERV27
Ejerudgift/md.: kr. 1.143

Dato: 08.10.2025



Stue



Stue



Terrasse fra stuen



Stue



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Søndervej 27, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 940.000

Sagsnr.: SNDERV27
Ejerudgift/md.: kr. 1.143

Dato: 08.10.2025



Gang



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Søndervej 27, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 940.000

Sagsnr.: SNDERV27
Ejerudgift/md.: kr. 1.143

Dato: 08.10.2025



Bryggers



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Have



Ejendommen



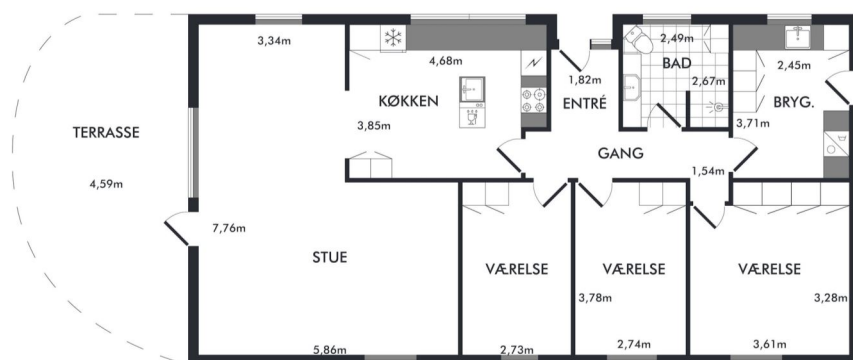
Anja Hensberg

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

Adresse: Søndervej 27, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 940.000

Sagsnr.: SNDERV27
Ejerudgift/md.: kr. 1.143

Dato: 08.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Søndervej 27, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 940.000

Sagsnr.: SNDERV27
Ejerudgift/md.: kr. 1.143

Dato: 08.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 1 z Ø. Jølby By, Ø. Jølby
BFE-nr.: 3438279
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1970

Arealer*

Grundareal: 1.582 m²
Boligareal i alt: 140 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 9 m²
Udhus: 102 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 03.08.1912 lbnr. 908612-72 Tillægstekst Dok om færdselsret mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 677.000 kr.
Grundværdi: 203.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 541.600 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade, Emhætte, Ovn, 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: Søndervej 27, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 940.000

Sagsnr.: SNDERV27
Ejerudgift/md.: kr. 1.143

Dato: 08.10.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.928 Forbrug: 1.815,50 m3 naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

BEMÆRK: den årlige varmeudgift i kroner er udregnet efter priser fra 2021. M3 prisen for naturgas er højere i 2025.

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Søndervej 27, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 940.000

Sagsnr.: SNDERV27
Ejerudgift/md.: kr. 1.143

Dato: 08.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.762	Kontantpris/udbetaling	kr.	940.000
Grundskyld	kr.	2.485	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	5.334	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Renovation	kr.	3.042	I alt	kr.	956.550
Rottebekæmpelse	kr.	93			
Ejerudgift i alt 1 år		13.716			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.003 md./ 60.031 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.025 md./ 48.299 år v/27,00%
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 3 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: 08.10.2025
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: 1/2 - 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: Søndervej 27, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 940.000

Sagsnr.: SNDERV27
Ejerudgift/md.: kr. 1.143

Dato: 08.10.2025

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