

## 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: Strandvænget 74, Jørsby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 1.290.000

Sagsnr.: STRA74  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 01.04.2025



### Beskrivelse:

Ejendom med skel til Limfjorden og en vidunderlig fjordudsigt - kan benyttes til både helårs- og fritidsbolig.

Fantastisk beliggenhed med skel til strand og Limfjorden i Jørsby med få km. til bl.a. Ejerslev Havn.

Fra grunden er der en vidunderlig udsigt over strand og fjord med Fur i horisonten. Ejendommen ligger op ad privat vej i private og skønne omgivelser med direkte adgang til Limfjorden.

Den store grund er på 3.355 m<sup>2</sup>, og på BBR er der reg. et stuehus med bebygget areal på 70 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> 1. sal. Der er pt. ikke adgang til 1. sal. Samlet boligareal er 90 m<sup>2</sup>. I forlængelse af stuehuset er et halvt bygget tilbygning, som ikke er reg. på BBR, og skal formentlig nedtages - forklaring er beskrevet i salgsopstilling. Udhuset er i en mindre god stand. Den ikke reg. tilbygning er den der ses bagfra med 2 store vinduer ved siden af opr. udhus.

En skøn grund til nybyggeri, men det er også muligt at renoverer det opr. stuehus. Hele grunden ligger indenfor strandbeskyttelseszone.

En unik og fantastisk beliggenhed, som sjældent udbydes og her er muligheden for at få et vidunderligt landsted i frie omgivelser med direkte adgang til fjord og strand.

Drømmer du om en bolig eller fritidsbolig i naturskønne omgivelser, hvor strand og fjord er lige udenfor døren, og med mulighed for at benytte Limfjorden året rundt til både div. fritidsaktiviteter, badning mv., så skal du nok en tur forbi Strandvænget 74. ?

### 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: Strandvænget 74, Jørsby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 1.290.000

Sagsnr.: STRA74  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 01.04.2025



Set fra strand



Set fra vejen



Ejendommen



Ejendommen



Grund



Strand





Anja Hensberg

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

Adresse: Strandvænget 74, Jørsby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 1.290.000

Sagsnr.: STRA74  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 01.04.2025



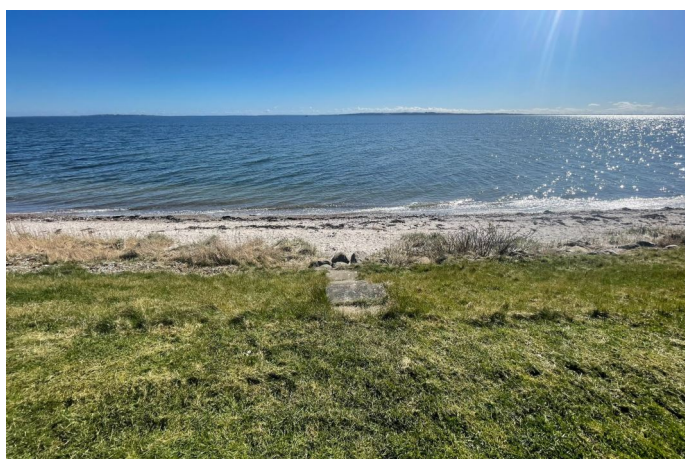
Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Grund



Grund



Ejendommen





Anja Hensberg

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

Adresse: Strandvænget 74, Jørsby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 1.290.000

Sagsnr.: STRA74  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 01.04.2025



Ejendommen



Entre



Stue



Stue



Værelse



Køkken



Adresse: Strandvænget 74, Jørsby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 1.290.000

Sagsnr.: STRA74  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 01.04.2025



Køkken



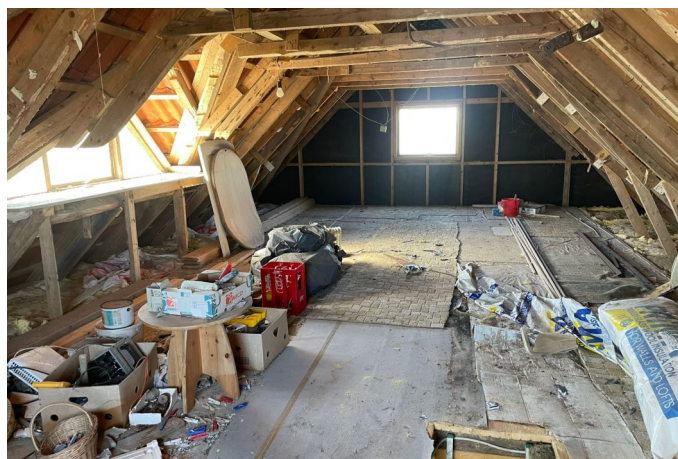
Badeværelse



Baggang



1. sal



1. sal



1. sal





Anja Hensberg

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

Adresse: Strandvænget 74, Jørsby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 1.290.000

Sagsnr.: STRA74  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 01.04.2025



Ejendommen



Udhus



Udhus



Udhus



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Strandvænget 74, Jørsby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 1.290.000

Sagsnr.: STRA74  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 01.04.2025



Grund



Set fra stranden





Anja Hensberg

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

Adresse: Strandvænget 74, Jørsby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 1.290.000

Sagsnr.: STRA74  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 01.04.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Morsø  
Matr.nr.: 9 d Jørsby By, Jørsby  
BFE-nr.: 3438200  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Prvialt / fælles  
Kloak: Nyt kloak skal etableres før brug.  
Varmeinstallation: Der er pt. ingen varmeinstallation i boligen.  
Opført/ombygget år: 1952

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 640.000 kr.  
Grundværdi: 324.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 512.000 kr.  
Grundlag for grundskyld:

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

##### **Arealer\***

Grundareal udgør: 3.355 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg. bebyg. areal: 70 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 20 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 90 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 78 m<sup>2</sup>  
- heraf Udhus 78 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

##### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Stuehuset kan evt. renoveres eller nedrives. Tilbygningen til stuehuset skal formentlig uanset nedrives. Der er reg. en byggesag fra 2009, som kan være forældet - bør undersøges nærmere.

Udhuset er i en meget dårlig tilstand.  
Ejendommen købes som værende.

Der skal etableres nyt kloakanlæg.

Vand fra Sejerslev vandværk.

I denne salgsoptilling er udregningen baseret på en villa med alm. 80 % belåning i kreditforening. Det vil formentlig ikke være muligt at opnå, før ejendommen er renoveret.

Kan også benyttes til flexbolig.

**Grundejerforening:** Nej

#### Tilbehør:

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

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: Strandvænget 74, Jørsby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 1.290.000

Sagsnr.: STRA74  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 01.04.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloak: nyt kloak skal etableres.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Der er pt. ingen varmeinstallation i boligen.

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Strandvænget 74, Jørsby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 1.290.000

Sagsnr.: STRA74  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 01.04.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.611	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.290.000
Grundskyld	kr.	3.966	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	3.104	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.029	I alt	kr.	1.309.650
Rottebekæmpelse	kr.	71			
Tanktømning anslået	kr.	900			
Vedligeholdelse af vej anslået	kr.	300			
Ejerudgift i alt 1 år		13.981			

#### 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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.165 md./ 85.985 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.783 md./ 69.391 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: 29.03.2025  
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: Strandvænget 74, Jørsby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 1.290.000

Sagsnr.: STRA74  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 01.04.2025

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