

Salgsopstilling

Fasanvej 4 | 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: Vittrupvej 21, Ljørslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: VITT21
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 30.08.2024



Beskrivelse:

Forestil dig en ejendom, hvor drømme møder virkelighed, og mulighederne synes uendelige. Denne landejendom beliggende imellem Ørding og Ljørslev tilbyder ikke blot et hjem, men en livsstil. Med få kilometer til både skov og strand / fjord, kombinerer denne ejendom det bedste af naturens ro med forretningspotentialer.

Hovedhuset byder på opholdsrum fordelt på flere stuer, der emmer af hygge og varme. Her er der rigelig plads til familiehygge, samtidig med at husets layout tillader privatliv i de mange værelser. Kombineret med flere badeværelser sikres en komfortabel hverdag for hele familien.

Den unikke vinkelbygning udvider boligmulighederne yderligere ved at inkludere endnu en fuldt funktionel boligenhed. Denne selvstændige del er ideel for gæster eller som en integreret del af ejendommens udlejningsforretning.

Forsættes 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



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Vittrupvej 21, Ljørslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: VITT21
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 30.08.2024

Ejendommens erhvervsafdeling åbner dørene for et utal af muligheder. Ombygget i 1997 til feriehusudlejning byder denne sektion på faciliteter såsom pool, spa samt aktivitetsrum - alt sammen designet til at forkæle dine gæster og sikre dem et uforglemmeligt ophold.

Med den eksisterende struktur kan du fortsætte den nuværende succesfulde udlejningsvirksomhed, der omfatter hele ejendommen, eller måske finde din niche ved at kombinere privat beboelse med udlejning. Ejendommen egner sig også perfekt som generationsejendom eller til andre formål, hvor rummelighed og fleksibilitet er nøgleordene.

Udover de imponerende bygningsfaciliteter råder ejendommen over en stor grund fyldt med velholdte udhuse og anlagte havearealer dedikeret til forskellige former for udendørsaktiviteter. Hvert hjørne af grunden inviterer til eventyr og rekreation under åben himmel.

Med sin fleksible indretning appellerer denne ejendom ikke kun til dem der søger et nyt hjem, men også investorer eller dem der drømmer om at drive egen virksomhed i form af ferieudlejning. Mulighederne er mange: Fortsæt den nuværende virksomhed med god indtjeneste, skab et generationsejendom eller måske endda kombiner privat bolig med udlejningsdel.

Denne ejendoms særlige kombination af privat bolig og erhvervsdel gør det muligt at leve et liv hvor arbejde og fritid flyder sammen på mest berigende vis. Det er mere end bare en ejendom; det er en livsstil fuld af muligheder.



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Vittrupvej 21, Ljørslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: VITT21
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 30.08.2024



Pool



Ejendommen



Bryggers



Badeværelse



Køkken



Køkken



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Vittrupvej 21, Ljørslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: VITT21
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 30.08.2024



Køkken



Værelse



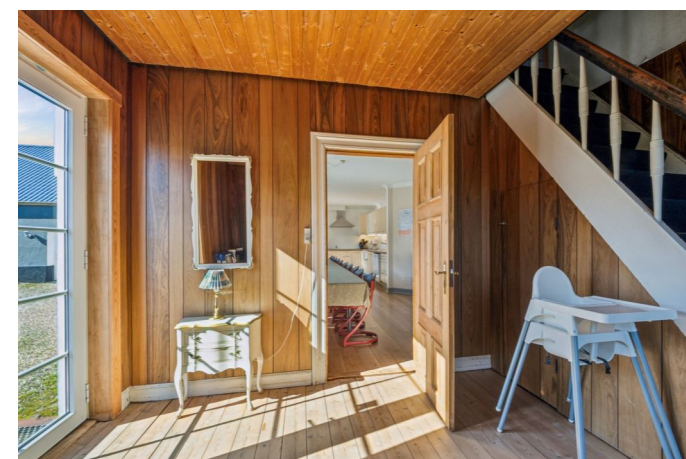
Stue



Stue



Udestue



Entre



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Vittrupvej 21, Ljørslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: VITT21
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 30.08.2024



Stue



Stue



Værelse



Badeværelse



Ejendommen - herfra er fotos fra vinkelbygning



Badeværelse



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Vittrupvej 21, Ljørslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: VITT21
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 30.08.2024



Værelse



Køkken / alrum



Køkken / alrum



Stue



Pool



Værelse



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Vittrupvej 21, Ljørslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: VITT21
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 30.08.2024



Badeværelse



Aktivitetsrum



Aktivitetsrum



Terrasse



Have



Ejendommen



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Vittrupvej 21, Ljørslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: VITT21
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 30.08.2024



Ejendommen



Ejendommen



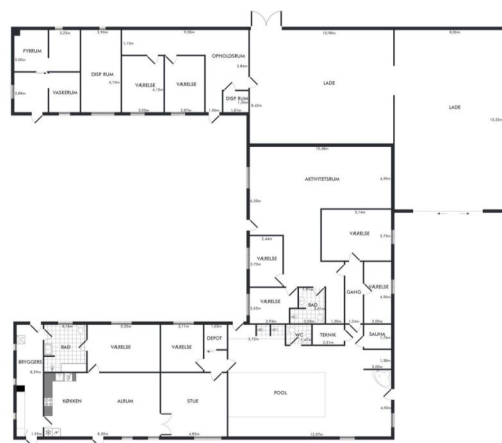
Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

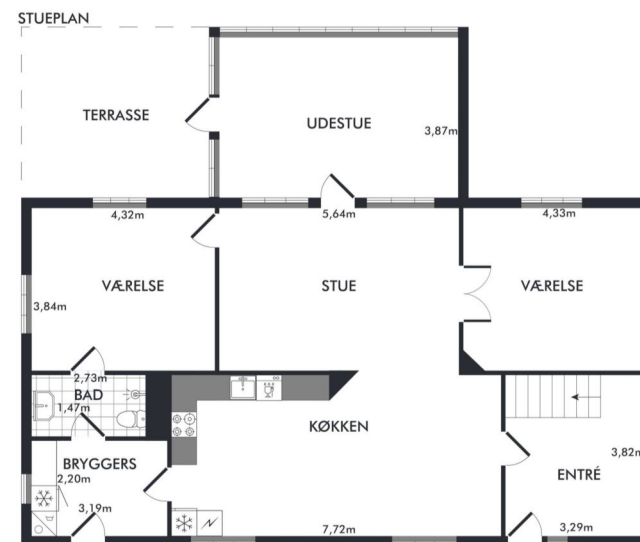
Adresse: Vittrupvej 21, Ljørslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: VITT21
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 30.08.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

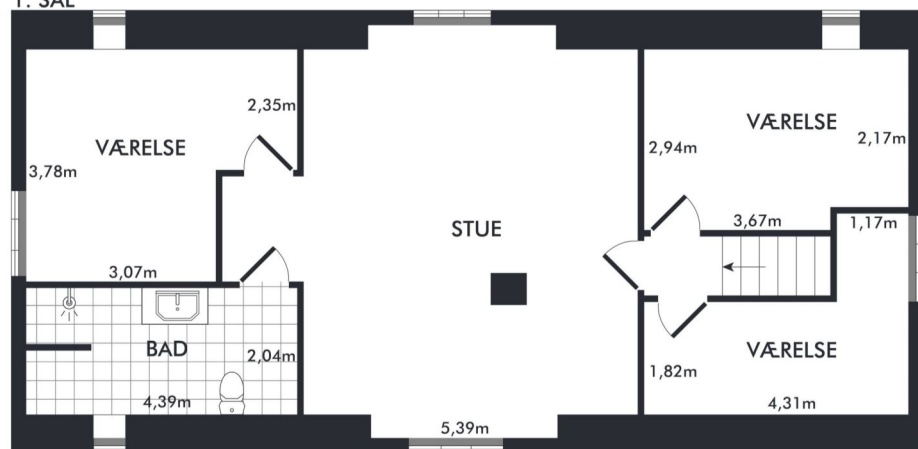
Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Vittrupvej 21, Ljørslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.995.000

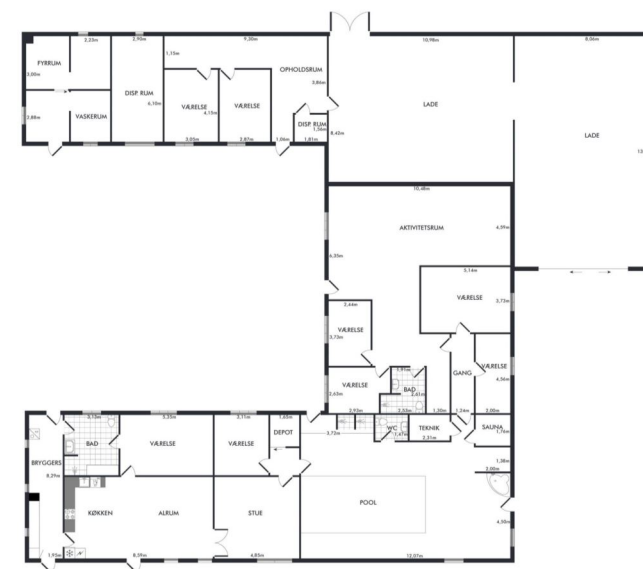
Sagsnr.: VITT21
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 30.08.2024

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Vittrupvej 21, Ljøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: VITT21
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 30.08.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse og forretning
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 3 a Ljøslev By, Ljøslev
BFE-nr.: 7002909
Zonestatus: Landzone
Vand: Ikke alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1918/1998

Arealer*

Grundareal udgør: 6.577 m²
Erhvervsareal: 195 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 174 m²
- heraf Udestue 39 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 90 m²
Boligareal i alt: 328 m²
Andre bygninger: 633 m²
- heraf Udhus 151 m²
- heraf Maskinhus 107 m²
- heraf Erhverv 375 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 978.000 kr.
Grundværdi: 155.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 782.400 kr.
Grundlag for grundskyld:

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 19.03.1973 lbnr. 1923-72 Tillægstekst Dok om vandværk mv Filnavn: 72_D_268
Nr. 2 lyst d. 21.10.1997 lbnr. 13229-72 Tillægstekst Dok om till. til udlejning af værelser mv
Nr. 3 lyst d. 29.11.1999 lbnr. 15083-72 Tillægstekst Dok om bopælspligt mv
Nr. 7 lyst d. 08.12.2017 lbnr. 1009400441 Filnavn: df08f1c4-8bbf-4205-8456-ded49869bd7f

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De værende hårde hvidevarer på hele ejendommen medfølger i handlen.
Øvrige løsøre medfølger ligeledes.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Vittrupvej 21, Ljørslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: VITT21
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 30.08.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Info om udlejning. Nuværende ejer lejer hele ejendommen ud som en samlet enhed.

Sælger udlejer ejendommen delvis privat og igennem Visit Mors.

I 2023 var ejendommen udlejet igennem VisitMors kr. 180.000 + egen udlejning kr. 80.000 = 260.000 kr.

Derudover er forbrug betaling og for rengøring.

Udlejning for 2025 er påbegyndt og videre føres til næste ejer.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.600 Forbrug: 6,20 t træpiller + 3217 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ovennævnte er stuehus.

Vinkelbygning: Træpiller 24.600 kr. + El til opvarmning 14.800 kr = kr. 39.400.

Samlet kr. 23.600 + 39.400 = 63.000.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Vittrupvej 21, Ljørslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: VITT21
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 30.08.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.990	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	1.614	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.000
Renovation	kr.	5.002	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Skorstensfejning	kr.	805	I alt	kr.	2.026.850
Rottebekæmpelse	kr.	215			
Ejendomsforsikring	kr.	19.212			
Ejerudgift i alt 1 år		30.838			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.254 md./ 135.045 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.917 md./ 107.001 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 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: 30.08.2024
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Vittrupvej 21, Ljørslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: VITT21
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 30.08.2024

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