

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: Fælleden 11, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: FLLE11
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 13.02.2026



Familievenlig villa med fantastisk fjordudsigt - også god som flexbolig.

160 m2 bolig beliggende på lukket villavej med en skøn udsigt over landskabet og Limfjorden i Sundby på Mors. Villaen har 4 værelser og 2 badeværelser på en dejlig grund med udsigt og udgang til fælles areal med div. aktiviteter.

Boligen er indrettet med entre med trappe til 1. salen og i åben forbindelse med gang, et lyst badeværelse og et praktisk bryggers med skabe, vask og plads til hårde hvidevarer. Yderligere er der i stueplan en hyggelig stue med skøn fjordudsigt og udgang til sydvestvendt terrasse. Fra stuen er et lyst køkken med god plads og med udgang til terrassen, der delvis er overdækket og her kan dagens måltider nydes sammen med den dejlige naturudsigt.

Villaen første sal er godt indrettet med et badeværelse, 2 gode værelser, et større værelse med udsigt, og sidst et stort værelse eller måske stue, der også har en fantastisk udsigt over marker og Limfjorden. Værelset har skabsvæg og udgang til svalgang, hvor den skønne udsigt kan nydes i den friske luft.

Grunden er udlagt med parkering og indkørsel til et 47 m2 stor garage med 2 disp. rum. Flisebelagt gårdhave med indgang til bryggers og resten af grunden er udlagt med en skøn sydvestvendt lukket have. Her er en hyggelig terrasse, der delvis er overdækket og som ligger rigtig for solen. Fra terrassen er der indgang til både køkken og stue. På Fælleden 11 er der privatliv, trykthed og hygge grundet stille villavej. Her er også adgang til aktiviteter for både børn og voksne som eksempelvis stor legeplads, minigolf, mv.

I nærområdet er der lystbådehavn, Cold Hawaii inland, god strand, børnepasning og indkøb. I området er der flere skolevalg og tilmed kun ca. 10 min. kørsel til Thisted og 15 min. til Nykøbing via A26.

En villa med mange gode egenskaber og plads i økonomien til en evt. opgradering.

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: Fælleden 11, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: FLLE11
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 13.02.2026



Ejendommen



Udsigt



Ejendommen



Entre / gang



Badeværelse



Stue



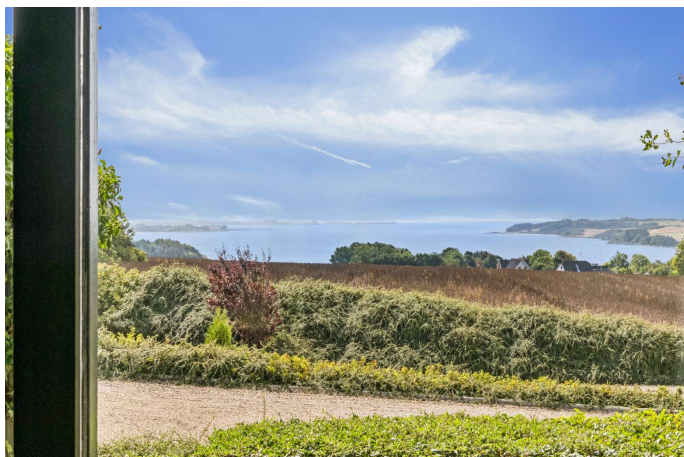
Anja Hensberg

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

Adresse: Fælleden 11, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: FLLE11
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 13.02.2026



Udsigt



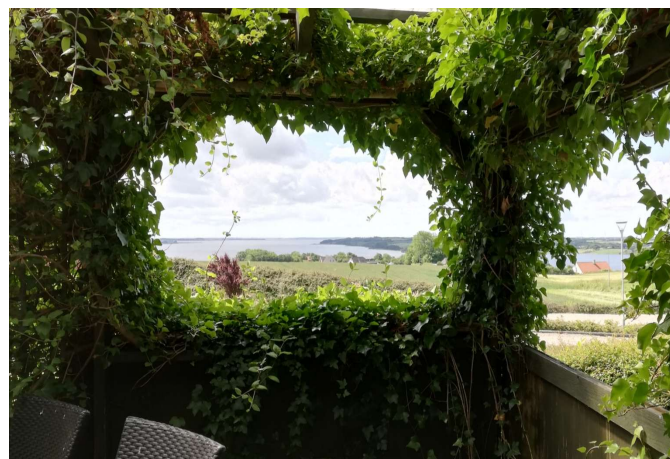
Stue



Køkken



Køkken



Udsigt fra køkkenet / overdækket terrasse



Bryggers



Anja Hensberg

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

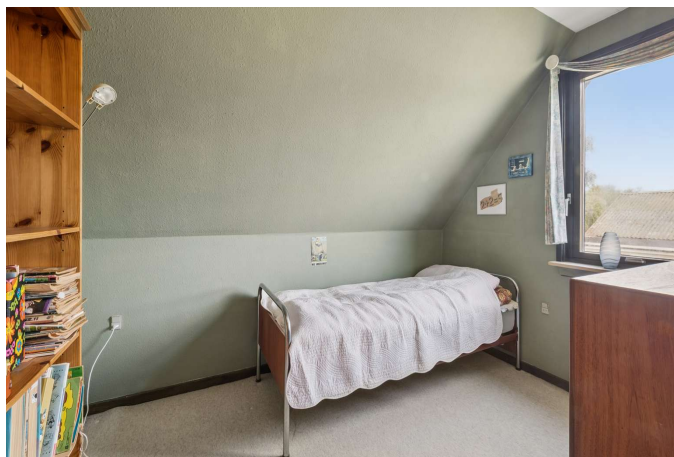
Adresse: Fælleden 11, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: FLLE11
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 13.02.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Ejendommen

Adresse: Fælleden 11, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: FLLE11
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 13.02.2026



Ejendommen



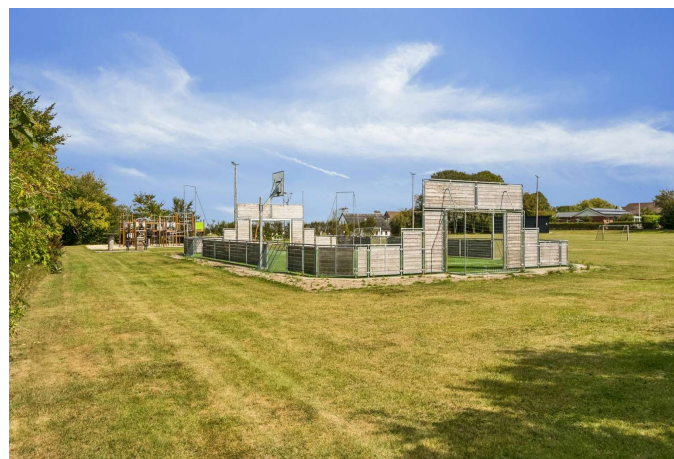
Ejendommen



Ejendommen



Udsigt



Aktivitetsområde.



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Fælleden 11, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: FLLE11
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 13.02.2026



Udsigt



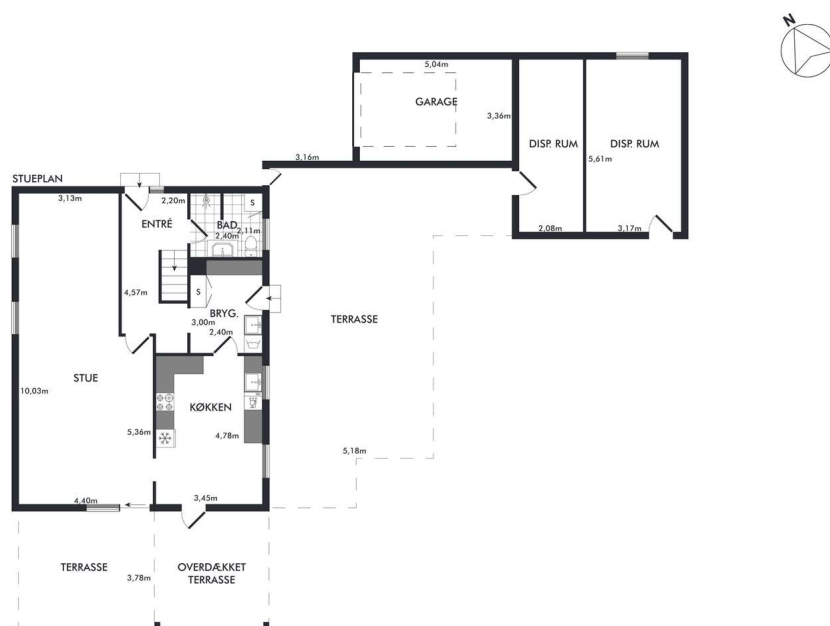
Anja Hensberg

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

Adresse: Fælleden 11, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: FLLE11
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 13.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Anja Hensberg

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

Adresse: Fælleden 11, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: FLLE11
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 13.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Fælleden 11, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: FLLE11
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 13.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 8l Sundby By, Sundby
BFE-nr.: 3440216
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1975

Arealer*

Grundareal: 1.060 m²
Boligareal i alt: 160 m²
Øvrige arealer:
Garage: 47 m²
Udhus: 15 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 465.000
Grundværdi: 109.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 372.000
Grundlag for grundskyld: 87.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan 09.B.01 - Sundby, boligområde
Lokalplan 9.10 - Sundby by

Tilbehør:

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

Keramisk Komfur, Emhætte, Køleskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fælleden 11, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: FLLE11
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 13.02.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.000 Forbrug: 1.543 m³ naturgas + 993 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: luft til luft varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

1.542,7 m³ naturgas + 993 kWh elektricitet.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt
hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C



Anja Hensberg

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

Adresse: Fælleden 11, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: FLLE11
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 13.02.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.897	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	1.334	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	3.029	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Rottebekæmpelse anslået	kr.	135	I alt	kr.	811.070
Vedligeholdelse af vej anslået	kr.	300	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring anslået	kr.	7.669			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	14.364		

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: Fælleden 11, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: FLLE11
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 13.02.2026

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.

Gæld udenfor købesummen: