

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: Bisagervej 3, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: bisag3
Ejerudgift/md.: kr. 835

Dato: 20.03.2026



Charmerende villa med naturskøn grund - perfekt til helårs- eller fritidsbrug.

Velkommen til denne charmerende murstensvilla, der emmer af hygge på en skøn naturgrund på den nordlige del af Mors. Med et boligareal på 92 m2. tilbyder denne ejendom en perfekt kombination af komfort og funktionalitet både til helårs- og fritidsbrug.

Indenfor mødes du af en indbydende entre med trappeopgang til første sal. Det store badeværelse blev renoveret i 2013 og fremstår moderne og stilfuldt. Der er gulvvarme i entre og badeværelse. Køkkenet ligger i åben forbindelse med den lyse stue, hvor trægulvet skaber en varm atmosfære. Her finder du også en brændeovn samt udgang til en dejlig træterrasse – det perfekte sted at nyde sin egen natur. Yderligere er der et værelse fra stuen. Første sal imponerer med loft i kip og synlige bjælker, hvilket giver rummet karakter og charme. Her findes endnu en stor stue med adgang til en ophævet terrasse, hvorfra man kan nyde den fantastiske udsigt over grunden samt det omkringliggende naturskønne område. Derudover findes der endnu et ekstra værelse på første sal. Taget er fra 2008, og vinduerne er løbende blevet udskiftet.

Udover selve boligen byder ejendommen også på flere gode udhuse samt et lysthus i haven, der inviterer til afslapning og hyggelige stunder. Grunden strækker sig over hele 6910 m2. og består af både åbne græsarealer samt frodige planter og træer. Bagerst på grunden findes et vildt område med bæk – ideelt for naturelskere som ønsker privatlivets fred i idylliske omgivelser.

Beliggende på den nordlige del af Mors nær ved Sejerslev landsby får du her muligheden for at bo i fredelige omgivelser uden at være langt fra dagligdagens nødvendigheder. Her er også gode bademuligheder og få km. til Ejerslev Havn. Et idyllisk landsted i private omgivelser med et rigt dyreliv og ideelt til både helårs- og fritidsbolig.

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: Bisagervej 3, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: bisag3
Ejerudgift/md.: kr. 835

Dato: 20.03.2026



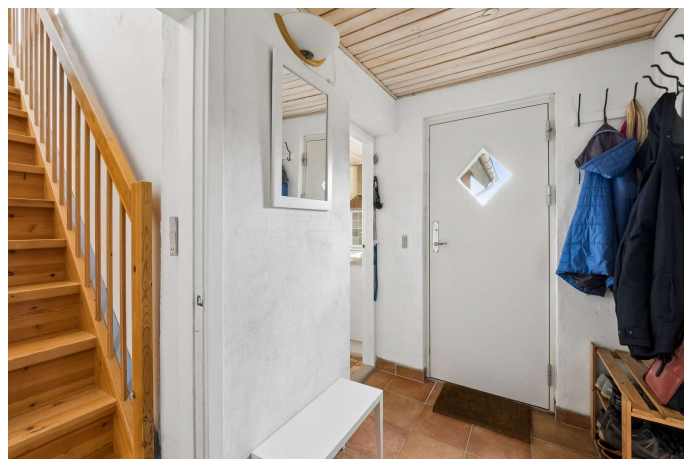
Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Entre



Entre



Badeværelse

Adresse: Bisagervej 3, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
 Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: bisag3
 Ejerudgift/md.: kr. 835

Dato: 20.03.2026



Badeværelse



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue

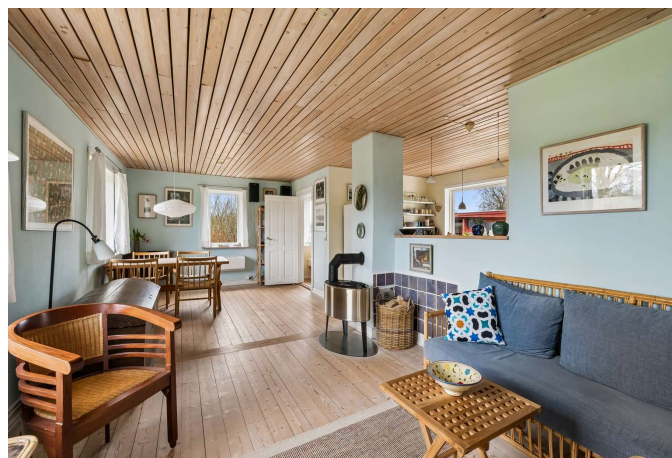
Adresse: Bisagervej 3, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: bisag3
Ejerudgift/md.: kr. 835

Dato: 20.03.2026



Stue



Stue



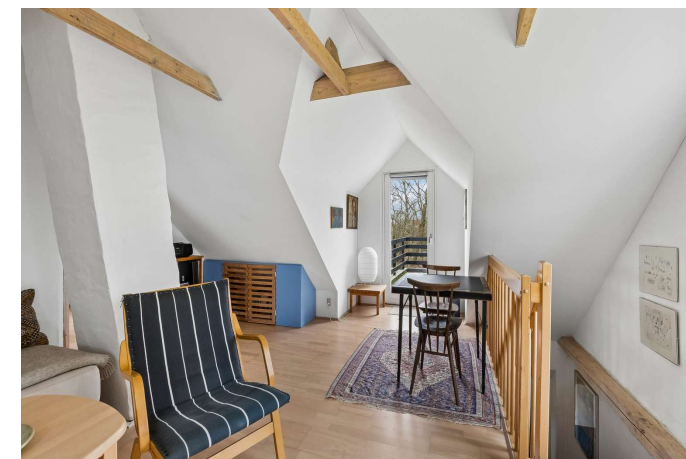
Værelse



Stue 1. sal



Stue 1. sal



Stue 1. sal



Anja Hensberg

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

Adresse: Bisagervej 3, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: bisag3
Ejerudgift/md.: kr. 835

Dato: 20.03.2026



Terrasse fra stuen på 1. sal



Værelse



Værelse



Ejendommen



Ejendommen



Have

Adresse: Bisagervej 3, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: bisag3
Ejerudgift/md.: kr. 835

Dato: 20.03.2026



Have



Have (privat sommerfoto).

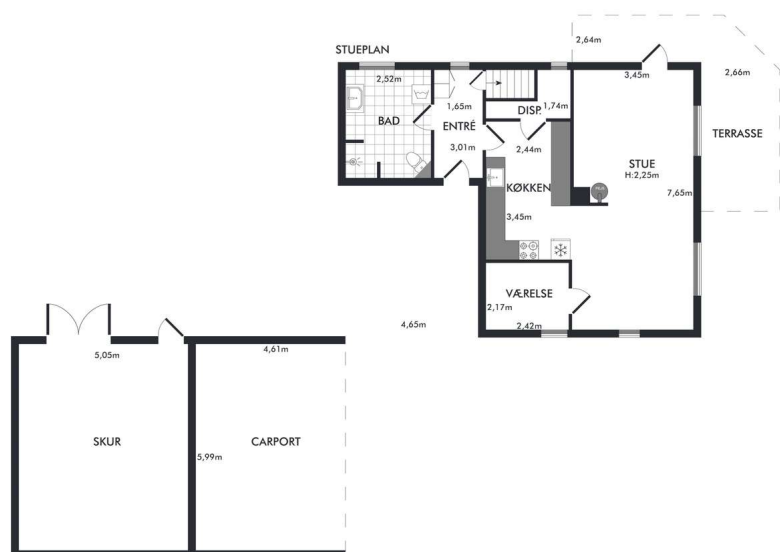


Udsigt (privat sommerfoto).

Adresse: Bisagervej 3, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
 Kontantpris: kr. 645.000

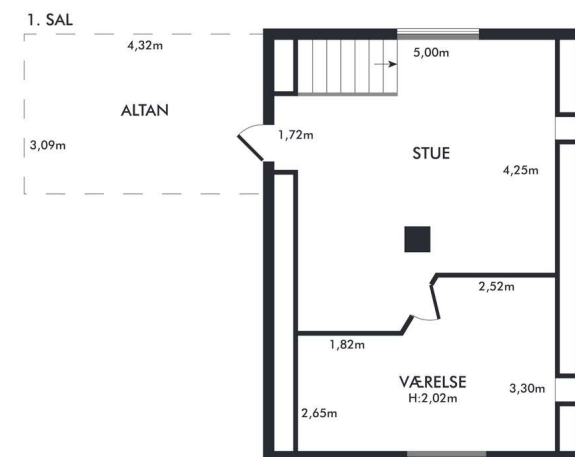
Sagsnr.: bisag3
 Ejerudgift/md.: kr. 835

Dato: 20.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



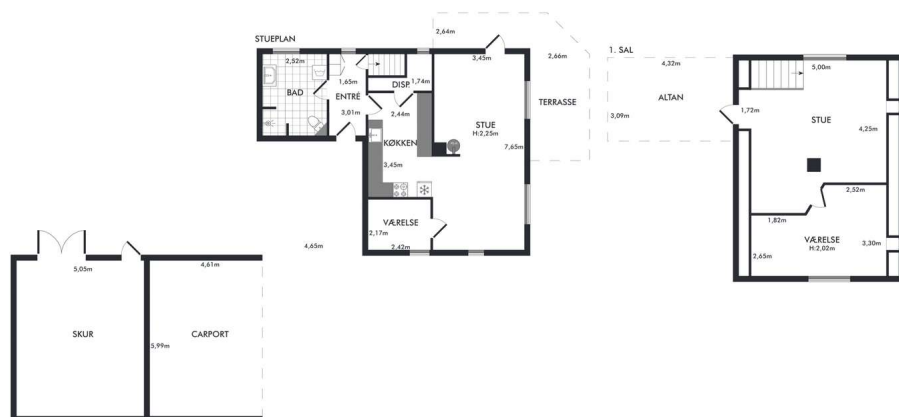
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Bisagervej 3, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
 Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: bisag3
 Ejerudgift/md.: kr. 835

Dato: 20.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Bisagervej 3, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: bisag3
Ejerudgift/md.: kr. 835

Dato: 20.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 8f Hesselbjerg By, Sejerslev
BFE-nr.: 3438799
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 268.000
Grundværdi: 144.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 214.400
Grundlag for grundskyld: 115.200

Arealer**

Grundareal: 6.910 m²
- heraf vej 175 m²
Boligareal i alt: 92 m²

Øvrige arealer:
Garage: 30 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 23.05.1938 - Dok om vej mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, Komfur (Keramisk), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bisagervej 3, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: bisag3
Ejerudgift/md.: kr. 835

Dato: 20.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold: Tegnet som fritidshusforsikring

Andre forhold af væsentlig betydning:

BBR registrering

Det er uoverensstemmelse mellem BBR og faktiske forhold på udhusene.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.700 Forbrug: 11.124 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Bisagervej 3, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: bisag3
Ejerudgift/md.: kr. 835

Dato: 20.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.093	Kontantpris	kr.	645.000
Grundskyld	kr.	1.763	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Ejendomsforsikring	kr.	2.198	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Renovation	kr.	3.200	I alt	kr.	659.750
Skorstensfejer	kr.	452	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.		
Rottebekæmpelse	kr.	109			
Kloak / tømning	kr.	800			
Bidrag til vedligeholdelse af privat / fælles vej	kr.	400			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	10.015			

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: Bisagervej 3, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: bisag3
Ejerudgift/md.: kr. 835

Dato: 20.03.2026

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: