

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: Trekroner 5, Trekroner, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: trek5
Ejerudgift/md.: kr. 883

Dato: 08.06.2026



Murstens villa fra 1973 med et boligareal på 122 m². beliggende på en rolig villavej i Erslev nær bus og dagligvare indkøb.

Villaen er velindrettet, da den er delt med køkken og stue og modsat ende er der en værelsesafdeling. Boligen fungerer godt som værende, men er også til at opdaterer til en mere moderne og rummelig indretning, så som et større værelse eller måske et værelse mere. Køkken og stue deler væg og kan dermed sammenlægges til et stort fælles rum. Bryggers og entre ligger ved siden af hinanden og giver adgang til hver ende af huset. Et ældre men charmerende malet køkken med plads til spisebord, og herfra ligger en stor lys stue med god plads, store vinduer og dør til overdækket sydvendt terrasse.

Lys entre i åben forbindelse med gang, hvorfra der er et pænt oprindeligt badeværelse med gulvvarme og 3 værelser. Villaens tag er malet i 2025 og samtidig blev tagrender udskiftet. Villaens vinduer er løbende skiftet.

Grunden er velanlagt med bl.a. carport, garage med hobbyrum, tag på begge bygninger er skiftet i 2024. Haven ligger mod sydvest og består mest af hæk, buske, græsplæne og ikke mindst en dejlig overdækket terrasse, hvor den danske sommer kan nydes i alt slags vejr. Yderligere er nogle skure i haven.

En god og solid villa, der nem kan tilrettes uden de store økonomiske midler, men kan også tåle en større opdatering, hvis ønskes. Beliggende i trygge omgivelser på rolig vej i et lokalt velfungerende område, hvor der er flere skoler / børnehaver indenfor få km.

Villaen er bestemt også velegnet til et par, ung som ældre, der gerne vil have en passende størrelse bolig i 1 plan og en nem have.

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: Trekroner 5, Trekroner, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: trek5
Ejerudgift/md.: kr. 883

Dato: 08.06.2026



Ejendommen



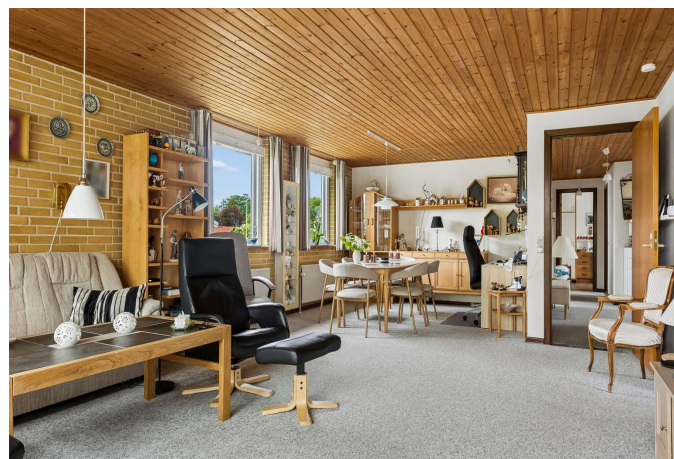
Ejendommen



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Trekroner 5, Trekroner, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: trek5
Ejerudgift/md.: kr. 883

Dato: 08.06.2026



Stue



Entre



Gang



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Trekroner 5, Trekroner, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: trek5
Ejerudgift/md.: kr. 883

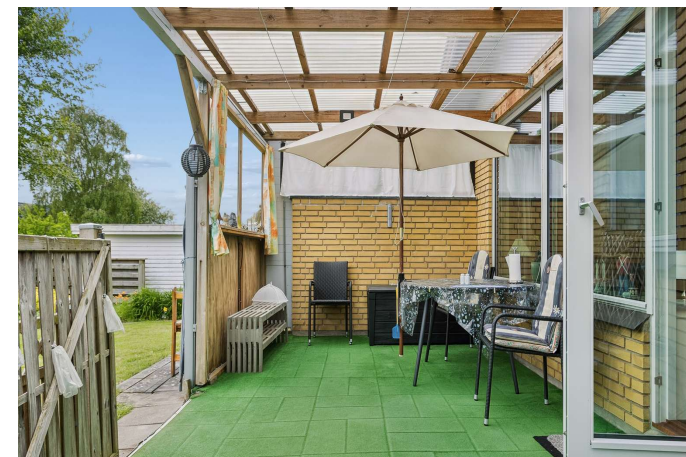
Dato: 08.06.2026



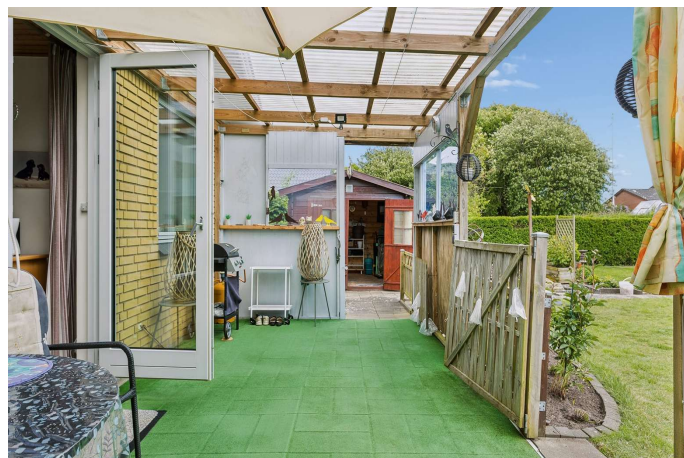
Værelse



Ejendommen



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Trekroner 5, Trekroner, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: trek5
Ejerudgift/md.: kr. 883

Dato: 08.06.2026



Ejendommen



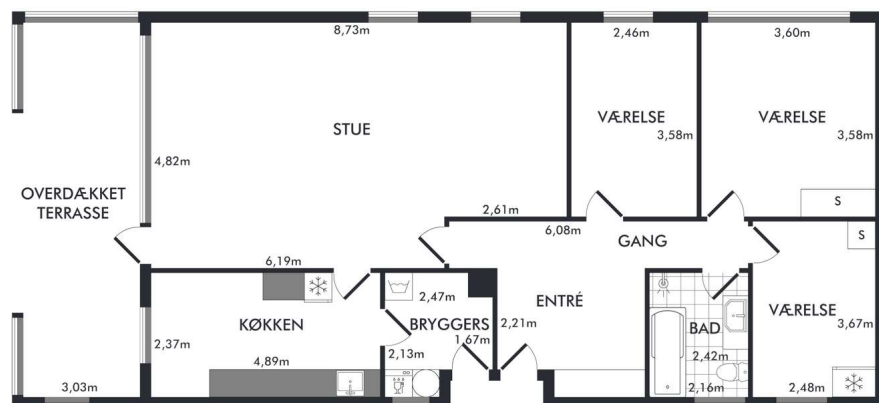
Ejendommen



Adresse: Trekroner 5, Trekroner, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: trek5
Ejerudgift/md.: kr. 883

Dato: 08.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Trekroner 5, Trekroner, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: trek5
Ejerudgift/md.: kr. 883

Dato: 08.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 26y Erslev By, Erslev
BFE-nr.: 3437184
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 405.000
Grundværdi: 113.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 324.000
Grundlag for grundskyld: 90.400

Arealer**

Grundareal: 825 m²
Boligareal i alt: 122 m²
Øvrige arealer:
Carport: 20 m²
Carport: 15 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 20.LB.02 - Landsby, Erslev
Lokalplan 2.5 - For Erslev by

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Trekroner 5, Trekroner, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: trek5
Ejerudgift/md.: kr. 883

Dato: 08.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Overdækket terrasse og små skure er ikke registreret på BBR.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.100 Forbrug: 1.209 m3 naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 C + C



Adresse: Trekroner 5, Trekroner, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: trek5
Ejerudgift/md.: kr. 883

Dato: 08.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.652	Kontantpris	kr.	575.000
Grundskyld	kr.	1.383	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.350
Ejendomsforsikring	kr.	4.537	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Renovation	kr.	2.590	I alt	kr.	590.350
Rottebekæmpelse	kr.	137			
Bidrag til vedligeholdelse af privat / fælles vej anslået	kr.	300	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	10.600			

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: Trekroner 5, Trekroner, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: trek5
Ejerudgift/md.: kr. 883

Dato: 08.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 60.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen