

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: Bjørnvadbro 22, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: BJRVN22
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 28.01.2026



Fritliggende landhus med fin bolig - energimærke B - årlig varmekonsum 5800 kr.

Ønsker du at bo i landlige omgivelser i et naturskønt område, så kan det være, at dette hus opfylder dine drømme. Huset tilbyder bl.a. 4 værelser og velindrettet med sine 140 m2 bolig og med tilhørende 31 m2 stor dejlig isoleret udestue fra 2020.

Huset er god på energi og opvarmes med en luft til vand varmepumpe med en lav årlig varmeudgift. Der er gulvvarme i entre, gang, badeværelse, køkken / alrum og stue.

Boligen er delt i 2 afdelinger med et stort fællesrum og værelsesafdeling, der giver et godt sammenhold for familien. Fra entreen er der åben gang, som forbinder de 2 afdelinger. I den ene er et flot HTH køkken ud i et med alrum og stue, som er husets hjerte. Herfra ligger udestuen, som er brugbar året rundt. I den anden afdeling, der har fået en stor renovering i 2012 er der 4 gode værelser og et pænt badeværelse. For enden af gangen er der et bryggers med med grovkøkken og god plads til hårde hvidevarer. Murværk er vandskuret og står råt og er klar til maling, såfremt kommende ejer ønsker det.

Et flot nyere isoleret udhus fra 2023 i træ ligger i forlængelse af den store flisebelagte gårdsplads. Udhuset har både strøm og varmekilde og bliver pt. brugt til bl.a. fugle, men også også optimalt til hobby- og værkstedsrum eller måske "hæng ud rum".

Grunden er fritliggende med udsyn og vider og udover den store flisebelagte gårdsplads, er der have på 3 sider af huset, der mest består af græs og hæk med masser af muligheder for både leg - hygge og evt. andre ting, som køkkenhave mv.

Et godt og fint energivenligt landsted til familien, der ønsker god plads i frie omgivelser, og endda med mulighed for udnyttelse af husets 1. sal.

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: Bjørnvadbro 22, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: BJRN22
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 28.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Entre



Køkken



Køkken



Køkken / alrum

Adresse: Bjørnvadbro 22, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: BJRN22
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 28.01.2026



Alrum



Alrum / stue



Alrum / stue



Køkken / alrum / stue



Udestue



Udestue

Adresse: Bjørnvadbro 22, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: BJRN22
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 28.01.2026



Gang



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

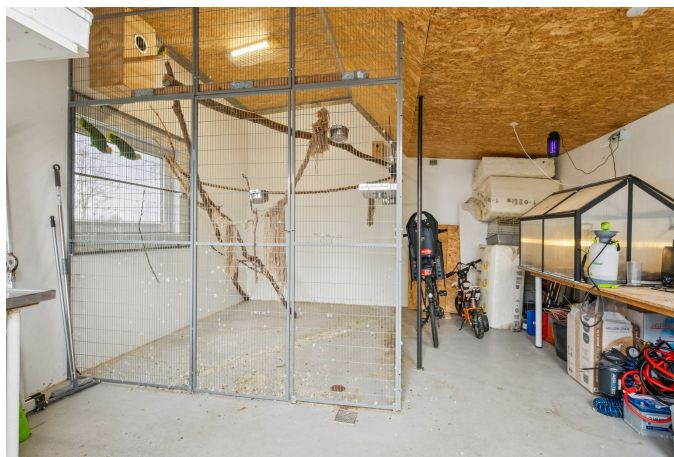
Adresse: Bjørnvadbro 22, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: BJRN22
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 28.01.2026



Bryggers



Nyere udhus



Ejendommen



Ejendommen



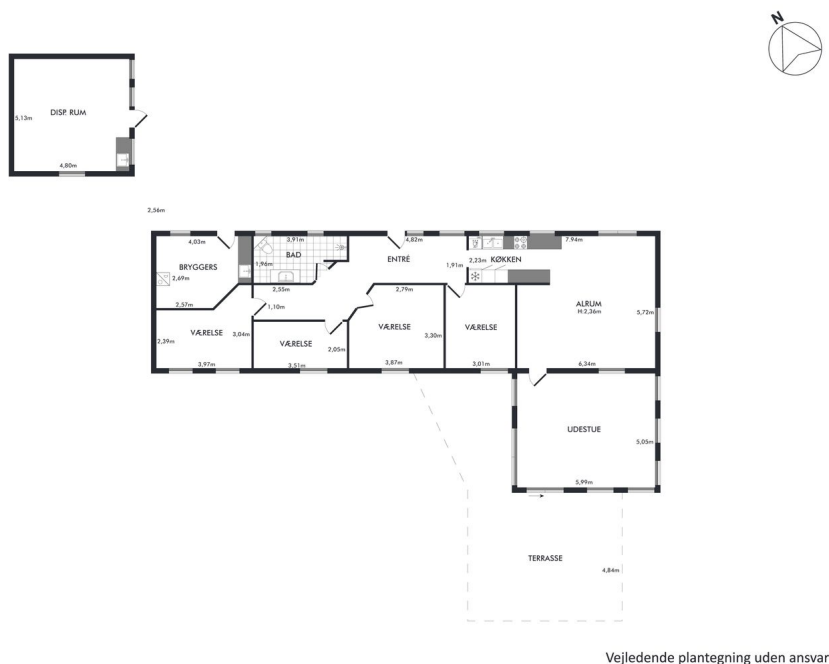
Anja Hensberg

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

Adresse: Bjørnvadbro 22, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: BJRNV22
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Bjørnvadbro 22, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: BJRNV22
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 90 Tøving By, Galtrup
BFE-nr.: 3437950
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1917/2020

Arealer*

Grundareal: 1.386 m²
Boligareal i alt: 140 m²
- heraf Fritliggende enfami- 195 m²
liehus

Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 31 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 593.000
Grundværdi: 123.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 474.400
Grundlag for grundskyld: 98.400

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 31.01.2013 - Deklaration om kloakanlæg

Planer

Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bjørnvadbro 22, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: BJRNV22
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

BBR:
I BBR står husets boligareal til 195 m², da der er reg. 55 m² på 1. salen.
Der er for nuværende ingen adgang til 1. salen og er ikke som værende bolig.
Derfor er der rettet i denne salgsopstilling til faktiske forhold med et boligareal i plan på 140 m² + 31 m² udestue.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.800 Forbrug: 4.444 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 salgsopstillingens 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



Anja Hensberg

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

Adresse: Bjørnvadbro 22, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: BJRNV22
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.419	Kontantpris	kr.	825.000
Grundskyld	kr.	1.506	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.850
Renovation	kr.	3.029	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Rottebekæmpelse	kr.	97	I alt	kr.	840.850
Husforsikring	kr.	9.058	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.		
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	16.109		

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: Bjørnvadbro 22, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: BJRNV22
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 28.01.2026

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 afgiftspantebreve 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: