

Salgsopstilling

Lillerisvej 16 | 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: Bjørnvadbro 22, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: BJRV22
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Fritliggende landhus med fin bolig - energimærke B - årlig varmemforbrug 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.: BJRNV22
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 04.12.2025



Ejendommen



Ejendommen



Entre



Køkken



Køkken



Køkken / alrum



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: 04.12.2025



Alrum



Alrum / stue



Alrum / stue



Køkken / alrum / stue



Udestue



Udestue



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: 04.12.2025



Gang



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Anja Hensberg

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

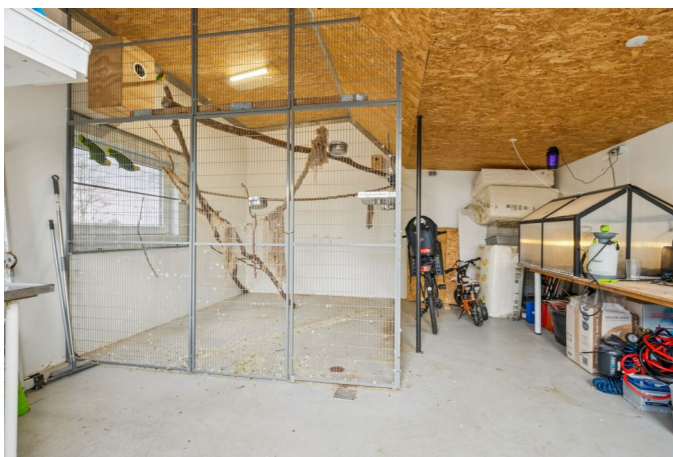
Adresse: Bjørnvadbro 22, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 825.000

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

Dato: 04.12.2025



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: 04.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



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: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 9 o Tøving By, Galtrup
BFE-nr.: 3437950
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg (Tøving vand)
Vej: Offentlig
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe - luft til vand
Opført/ombygget år: 1917/2020

Arealer*

Grundareal: 1.386 m²
Boligareal i alt: 140 m²

Øvrige arealer:
Udestue: 31 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 31.01.2013 Deklaration om kloakanlæg.

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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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.



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: 04.12.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.800 Forbrug: 4.444,00 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe - luft til vand

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke B.

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

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

Dato: 04.12.2025

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

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.367 md./ 52.403 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.517 md./ 42.201 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: 04.12.2025
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.



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: 04.12.2025

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Nej