

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

Sagsnr.: FLLE11
Ejerudgift/md.: kr. 1.178

Dato: 03.09.2025



Beskrivelse:

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 svalegang, 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



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. 1.178

Dato: 03.09.2025



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. 1.178

Dato: 03.09.2025



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. 1.178

Dato: 03.09.2025



Værelse



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



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. 1.178

Dato: 03.09.2025



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. 1.178

Dato: 03.09.2025



Udsigt



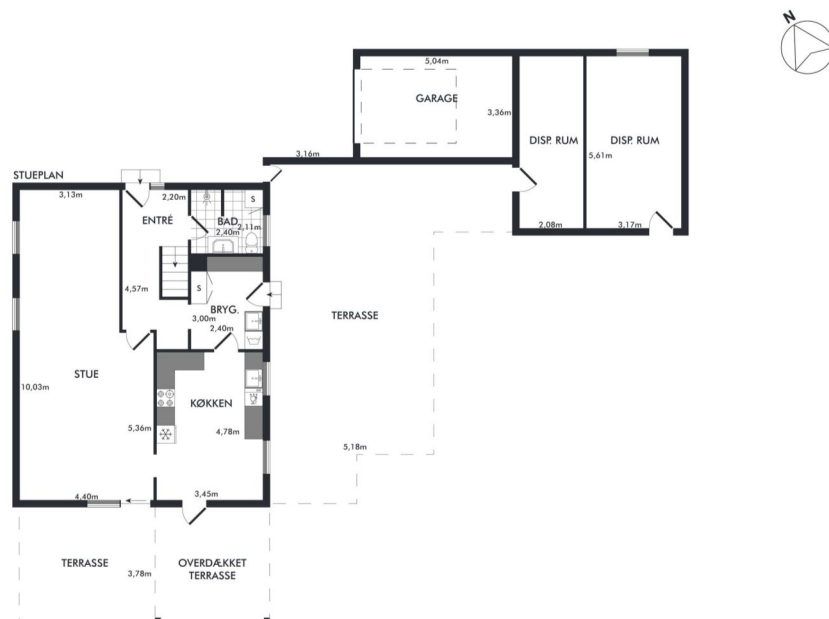
Anja Hensberg

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

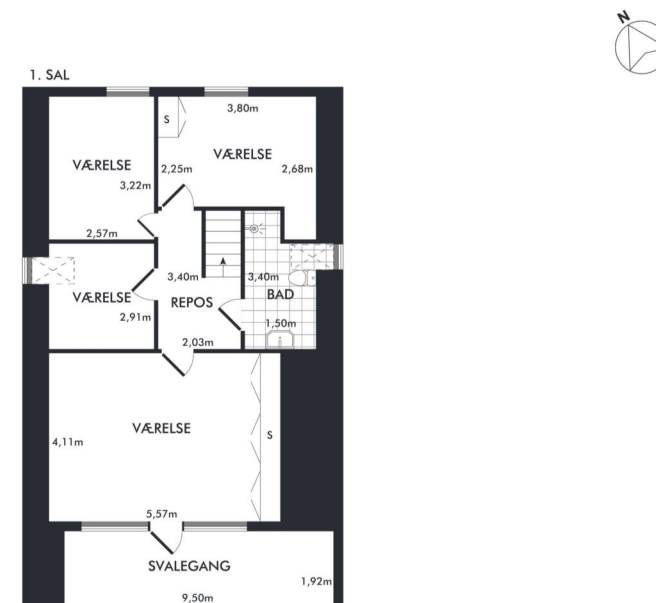
Adresse: Fælleden 11, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: FLLE11
Ejerudgift/md.: kr. 1.178

Dato: 03.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Dato: 03.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



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. 1.178

Dato: 03.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	8 I Sundby By, Sundby
BFE-nr.:	3440216
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat - fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	1.060 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	70 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	47 m ²
Udhus:	15 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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

Sagsnr.: FLLE11
Ejerudgift/md.: kr. 1.178

Dato: 03.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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: 1.542,70 m³ naturgas + 993 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Andet

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: 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 C.

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

Sagsnr.: FLLE11
Ejerudgift/md.: kr. 1.178

Dato: 03.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.897	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	1.334	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.000
Renovation	kr.	3.029	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Rottebekæmpelse anslået	kr.	75	I alt	kr.	812.650
Vedligeholdelse af vej anslået	kr.	300			
Husforsikring anslået	kr.	7.500			
Ejerudgift i alt 1 år		14.135			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.363 md./ 52.359 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.472 md./ 41.669 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: 03.09.2025
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: Fælleden 11, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: FLLE11
Ejerudgift/md.: kr. 1.178

Dato: 03.09.2025

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