

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: Paradisvej 16, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: PARA16
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 28.01.2026



Super skøn og meget velholdt landejendom med masser af plads på naturskøn stor grund.

Paradisvej passer perfekt til denne harmoniske landejendom, der strækker sig over et imponerende boligareal på 272 kvadratmeter. Her finder du en unik kombination af landlig idyl og moderne komfort, perfekt for den store familie eller dem, der ønsker masser af plads både inde og ude. Ejendommen byder på hele 570 kvadratmeter gode erhvervsudbygninger i vinkel, som inkluderer en lade, tømmerværksted og tidligere butik. Derudover er der et fritliggende udhus samt carporte, hvilket giver rig mulighed for erhvervsmæssig anvendelse eller hobbyprojekter.

Velkommen til en lys og moderne bolig, der også tilbyder en sjælden kombination af rummelighed, charme og funktionalitet. Med sit store boligareal er der rigeligt med plads til den store familie eller dem, der blot ønsker at nyde livet i rolige omgivelser. Boligen er velindrettet med tre lyse stuer, som inviterer til hyggelige stunder med familie og venner. Det store værelse i stueplan kan anvendes som soveværelse eller kontor alt efter behov.

Køkkenet er moderne og stilfuldt indrettet, hvilket gør madlavningen til en sand fornøjelse. Badeværelset i stueplan er ligeledes smagfuldt designet med bl.a. spa og bruseniche.

På første sal finder du fire rummelige værelser samt endnu en dejlig stue, og en fordelingsgang med synlige bjælker, der skaber en hyggelig atmosfære. Heroppe findes også et ekstra badeværelse, hvilket sikrer optimal komfort for alle husets beboere.

Forsætter næste side.

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: Paradisvej 16, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: PARA16
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 28.01.2026

Den omgivende grund på hele 55.926 m² er intet mindre end spektakulær med sin ældre have prydet af en mindre dam og flere gode terrasser. Her kan du nyde privatlivets fred omgivet af naturens skønhed samt friarealer til afgræsning og et stort område beplantet med grantræer. Den store gårdsplads fungerer som midtpunkt mellem de smukke bygninger i god harmoni.

Ejendommen ligger idyllisk placeret ved en privatvej på en naturskøn stor grund indenfor bygrænsen. Her får du roen fra landet samtidig med nærheden til indkøbsmuligheder, offentlig transport samt kort afstand til børnepasningstilbud og skoler.

Adresse: Paradisvej 16, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: PARA16
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 28.01.2026



Tidligere butik



Ejendommen



Ejendommen



Entre



Køkken



Køkken

Adresse: Paradisvej 16, 7950 Erslev
 Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: PARA16
 Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 28.01.2026



Køkken



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue

Adresse: Paradisvej 16, 7950 Erslev
 Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: PARA16
 Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 28.01.2026



Stue



Stue



Værelse



Badeværelse



Repos



Stue

Adresse: Paradisvej 16, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: PARA16
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 28.01.2026



Stue



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Paradisvej 16, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: PARA16
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 28.01.2026



Tidligere butik



Ejendommen



Terrasse



Have



Grund



Have



Anja Hensberg

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

Adresse: Paradisvej 16, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: PARA16
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 28.01.2026



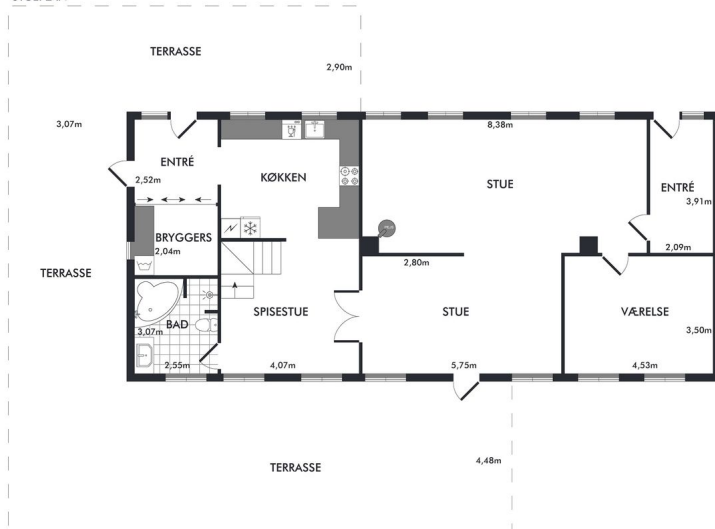
Ejendommen

Adresse: Paradisvej 16, 7950 Erslev
 Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: PARA16
 Ejerudgift/md.: kr. 2.572

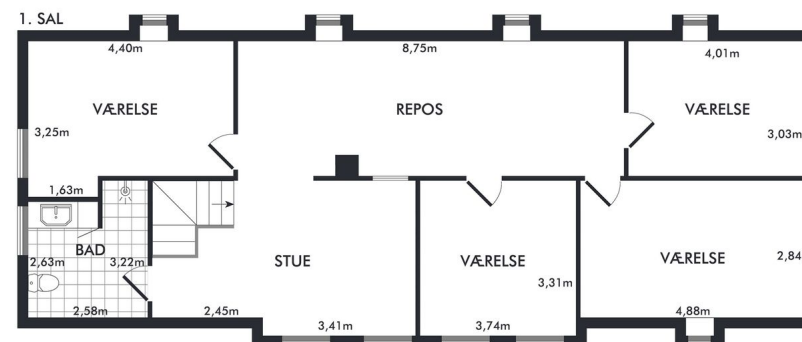
Dato: 28.01.2026

STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



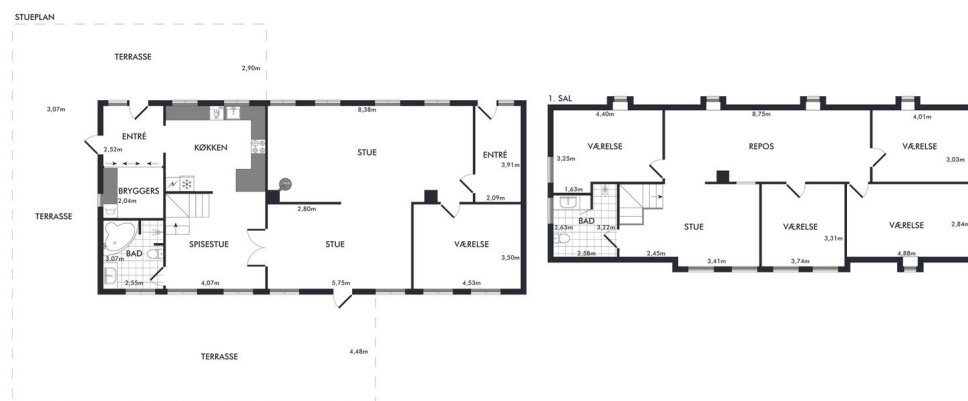
Anja Hensberg

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

Adresse: Paradisvej 16, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: PARA16
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Paradisvej 16, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: PARA16
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til: Fritidslandbrug
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 14m Erslev By, Erslev
BFE-nr.: 3436867
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Opført/ombygget år: 1930/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 2.450.000
Grundværdi: 346.500
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.960.000
Grundlag for grundskyld: 277.200

Arealer*

Grundareal: 55.926 m²
- heraf vej 2.116 m²
Boligareal i alt: 272 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 10 m²
Udhus: 40 m²
Carport: 18 m²
Carport: 15 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 23.02.2015 - Deklaration om byggelinjer
- Nr. 2: 24.08.1901 - Dok om hvorefter matr nr 57 ikke må forsynes med bygninger bestemte for beboelse mv
- Nr. 3: 21.10.1980 - Dok om afståelse af areal mv
- Nr. 4: 27.01.1981 - Dok om fællesarealer mv
- Nr. 5: 16.12.1981 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv
- Nr. 6: 21.04.1982 - Lokalplan nr. 2.2
- Nr. 7: 01.07.1983 - Kendelse om jordfordeling mv
- Nr. 8: 09.06.1994 - Dok om færdselsret mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køleskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Paradisvej 16, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: PARA16
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

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: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen er en landbrugsejendom med landbrugspligt og bopælspligt.

Der kan ikke udarbejdes tilstandsrapport - elrapport og dermed heller ikke tilbydes en ejerskifteforsikring.

Vurdering:
Ejendommen er i overgangsordningen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.700 Forbrug: 7 t træpiller + 1054 kWh el
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke



Adresse: Paradisvej 16, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: PARA16
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 28.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.996	Kontantpris	kr.	3.200.000
Grundskyld	kr.	4.241	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	3.029	I alt	kr.	3.221.050
Skorstensfejning	kr.	2.507			
Rottebekæmpelse	kr.	160	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.		
Vedligeholdelse af vej anslået	kr.	400			
Fritidslandbrugsforsikring	kr.	10.529			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.862			

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: Paradisvej 16, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: PARA16
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

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 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: