

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: Paradisvej 16, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: PARA16
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 16.09.2025



Beskrivelse:

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, finansiell 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. 2.218

Dato: 16.09.2025

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.



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. 2.218

Dato: 16.09.2025



Tidligere butik



Ejendommen



Ejendommen



Entre



Køkken



Køkken



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. 2.218

Dato: 16.09.2025



Køkken



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue

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

Sagsnr.: PARA16
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 16.09.2025



Stue



Stue



Værelse



Badeværelse



Repos



Stue



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. 2.218

Dato: 16.09.2025



Stue



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



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. 2.218

Dato: 16.09.2025



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. 2.218

Dato: 16.09.2025



Ejendommen



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. 2.218

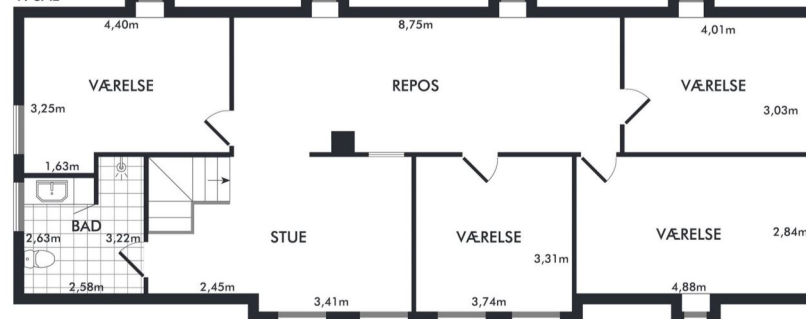
Dato: 16.09.2025

STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



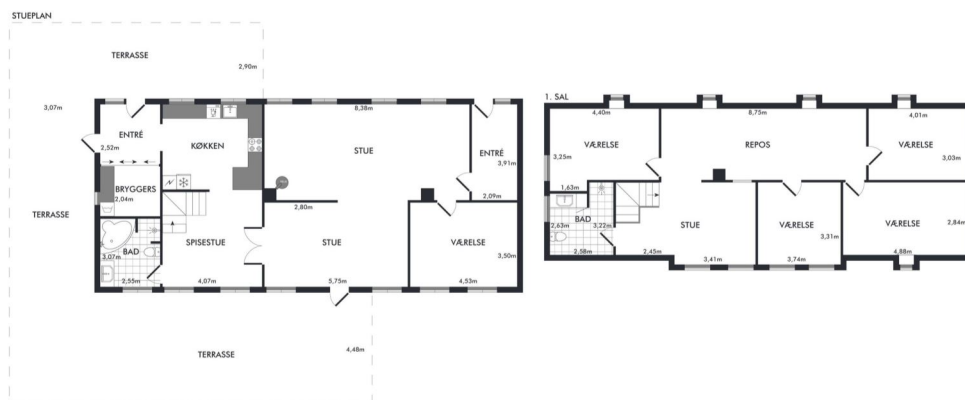
Anja Hensberg

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. 2.218

Dato: 16.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



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. 2.218

Dato: 16.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	14 m Erslev By, Erslev
BFE-nr.:	3436867
Zonestatus:	Byzone og landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat - fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1930/1975

Arealer*

Grundareal:	55.926 m ²
- heraf vej	2.116 m ²
Boligareal i alt:	272 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	119 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	10 m ²
Carport:	33 m ²
Udhus:	40 m ²
Erhvervsbygning lade:	220 m ²
Erhvervsbygning:	350 m ²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

* 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. 23.02.2015 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet.
Nr. 2 lyst d. 24.08.1901 Tillægstekst Dok om hvorefter matr nr 57 ikke må forsynes med bygninger bestemte for beboelse mv
Nr. 3 lyst d. 21.10.1980 Tillægstekst Dok om afståelse af areal mv
Nr. 4 lyst d. 27.01.1981 Tillægstekst Dok om fællesarealer mv
Nr. 5 lyst d. 16.12.1981 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv
Nr. 6 lyst d. 21.04.1982 Tillægstekst Lokalplan nr. 2.2
Nr. 7 lyst d. 01.07.1983 Tillægstekst Kendelse om jordfordeling mv
Nr. 8 lyst d. 09.06.1994 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 72_F_603

Vurdering:

Ejendommen er i overgangsordningen.

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.



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. 2.218

Dato: 16.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.700 Forbrug: 6,90 t træpiller + 1054 kWh el
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

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

Sagsnr.: PARA16
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 16.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.996	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.200.000
Renovation	kr.	3.029	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Skorstensfejning	kr.	2.507	I alt	kr.	3.221.050
Rottebekæmpelse	kr.	160			
Vedligeholdelse af vej anslået	kr.	400			
Fritidslandbrugsforsikring	kr.	10.529			
Ejerudgift i alt 1 år		26.621			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.970 md./ 203.643 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.659 md./ 163.906 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 3 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: 09.09.2025
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: Paradisvej 16, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: PARA16
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 16.09.2025

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