

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: Præstbrovej 120, Erslev, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: PRST120
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 06.02.2025



Beskrivelse:

Dejlig villa i en god og moderne stil, der løbende har gennemgået en større renovering og central beliggende i Erslev by. Tilmed er der et stort udhus, der består af en stor garage med tilhørende værkstedsrum, som giver mange muligheder for fritidsaktiviteter. Villaen har bl.a. fået nyt tag i 2023 og blevet hulmursisoleret. Yderligere er de fleste vinduer / døre skiftet og en stor del af boligen inkl. kælder har ligeledes fået en modernisering / renovering.

Boligen er klar til indflytning og har følgende indretning: Entre i åben forbindelse med fordelingsgang, hvor der er trappe til både kælder og villaens 1. sal. Yderligere er der også adgang til et stort flot badeværelse og køkken. Moderne køkken i en god stil og indretning, der er i åben forbindelse med en lys stue i vinkel. Der er gulvvarme i entre, badeværelse og køkkenet. Stueplan er løbende renoveret og her flyttes der bare ind.

Charmende 1. sal med repos, toilet og 3 gode værelser.

Villaen har udover boligarealet fuld kælder, der også de seneste år har gennemgået en stor renovering. I den forbindelse har hele kælderen fået gulvvarme med flisebelagt gulve. En rummelig og god kælder, der rummer så mange muligheder for benyttelse og har gode dips. rum og et bryggers / vaskerum.

Grunden består af forhave, opgang til entre og gårdsplads med indkørsel til det store udhus, der tidligere har været garageanlæg. Her er mulighed for lift eller lign., grundet højt til loft. Udover det store garagerum er der et regulært værkstedsrum. Udhuset trænger delvis til renovering.

Bag villaen er der en hyggelig og privat have mest bestående af græsplæne, hæk og terrasse.

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: Præstbrovej 120, Erslev, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: PRST120
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 06.02.2025



Ejendommen



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Præstbrovej 120, Erslev, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: PRST120
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 06.02.2025



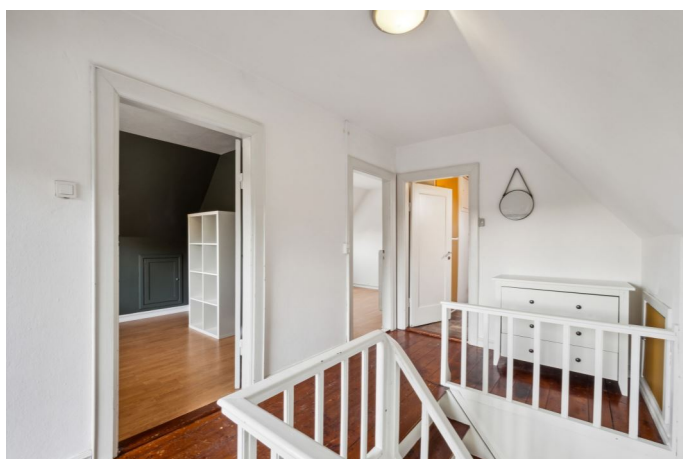
Badeværelse



Badeværelse



Gang



Repos



Repos



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Præstbrovej 120, Erslev, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: PRST120
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 06.02.2025



Værelse



Værelse



Badeværelse



Gang - Kælder



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Anja Hensberg

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

Adresse: Præstbrovej 120, Erslev, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: PRST120
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 06.02.2025



Disponibelt rum



Garage / værksted



Garage / værksted



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Præstbrovej 120, Erslev, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: PRST120
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 06.02.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



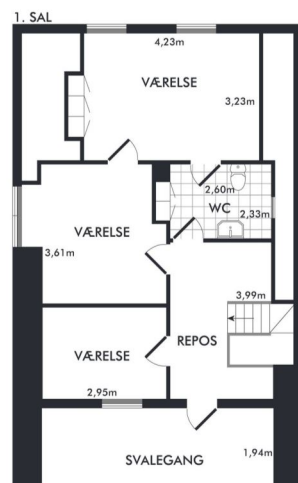
Anja Hensberg

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

Adresse: Præstbrovej 120, Erslev, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: PRST120
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 06.02.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Præstbrovej 120, Erslev, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: PRST120
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 06.02.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	26 d Erslev By, Erslev
BFE-nr.:	3437165
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed - gas
Opført/ombygget år:	1942/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	446.000 kr.
Grundværdi:	134.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	356.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	678 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	84 m ²
Kælderareal:	80 m ²
Udnyttet tagetage:	56 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Andre bygninger:	98 m ²
- heraf Garage	98 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 12.08.1933 lbnr. 1219-72 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 100
Forprioritet Filnavn: 72_M_497

Grundejerforening: Nej

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: Præstbrovej 120, Erslev, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: PRST120
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 06.02.2025

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.: 21.200 Forbrug: 1.984,00 m3 gas + 387 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed - gas

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.
Ulovlige installationer.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Præstbrovej 120, Erslev, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: PRST120
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 06.02.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.820	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	1.212	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.766
Husforsikring	kr.	7.152	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	2.853	I alt	kr.	810.416
Rottebekæmpelse	kr.	50			
Ejerudgift i alt 1 år		13.086			

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 4.335 md./ 52.019 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.531 md./ 42.371 år v/25,30%
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: 06.02.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Anja Hensberg

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

Adresse: Præstbrovej 120, Erslev, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: PRST120
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 06.02.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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