

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: Præstbrovej 43, Erslev, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: PRST43
Ejerudgift/md.: kr. 1.317

Dato: 22.01.2026



Charmerende og fritliggende med mange muligheder

Et charmerende hus beliggende på en stor dejlig grund, der rummer mange muligheder for benyttelse, også hvis man ønsker mindre hobbydyr eller måske har grønne fingre. Huset byggestil er god og med lidt kærlighed, kan denne ejendom komme til at fremstå i en flot stil ude som inde.

Boligens indretning er som følgende: entre med indgang til en stor lys stue med udsigt til en skøn have og ligeledes fra entre er der adgang til køkkenet, mellemgang og et værelse med skabe. Pænt køkken i lyst inventar med plads til spisebord og herfra er der gang med udgang til sydvendt terrasse og trappe til 1. salen. Fra gangen er der et lyst badeværelse med bruseniche, som har gennemgang til værelset.

1. salen består af repos ud i et med en stor gang og herfra er der 3 gode værelser med udsigt over området. Boligen har en god stil og er charmerende, men trænger til en kærlig hånd.

Grunden er på 2.938 m² og udlagt som følgende: gårdsplads med indkørsel til carport og også med parkeringsområdet i forlængelse af huset. Resten af grunden er en super skøn have, der er indhegnet med mange træer / frugttræer og derudover består grunden mest buske, græsplæne og flere hyggeområder / terrasser. I forlængelse af haven er et stort græsområde og et udhus, som giver mulighed for bl.a. mindre dyrhold. Ejendommen ligger tæt på Præstbrovej, men grundet en stor lukket grund og masser af plads, er det ikke generende, men til gengæld er ejendommen fritliggende og privat med en central beliggenhed i forhold til både Erslev og Nykøbing. Yderligere ligger den nær A26, så skal man af øen, er der hurtig tilgang hertil.

En privat og fritliggende ejendom med god plads inde som ude og bestemt har potentiale til at blive et meget fin ejendom.

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

Adresse: Præstbrovej 43, Erslev, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: PRST43
Ejerudgift/md.: kr. 1.317

Dato: 22.01.2026



Set fra Haven



Grund



Set fra gårdplads



Set fra Haven



Grund



Grund

Adresse: Præstbrovej 43, Erslev, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: PRST43
Ejerudgift/md.: kr. 1.317

Dato: 22.01.2026



Entre



Stue



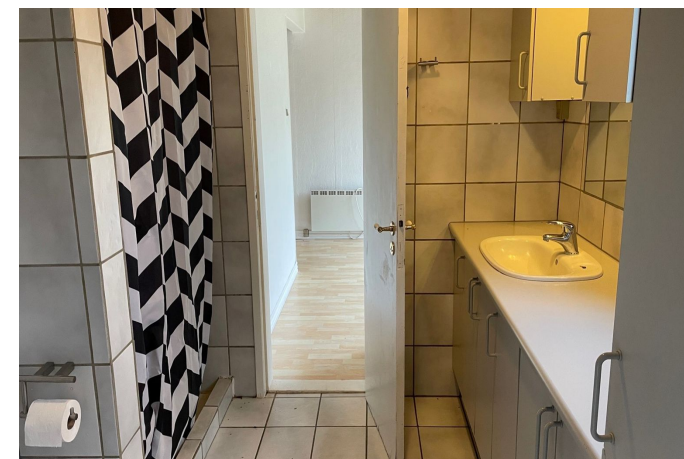
Stue



Køkken



Gang



Badeværelse

Adresse: Præstbrovej 43, Erslev, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: PRST43
Ejerudgift/md.: kr. 1.317

Dato: 22.01.2026



Værelse stueplan



Repos / gang



Værelse



Værelse



Værelse



Facade

Adresse: Præstbrovej 43, Erslev, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: PRST43
Ejerudgift/md.: kr. 1.317

Dato: 22.01.2026



Gårdsplads



Terrasse ved gavl



Adresse: Præstbrovej 43, Erslev, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: PRST43
Ejerudgift/md.: kr. 1.317

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelsesejendom
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 16i Erslev By, Erslev
BFE-nr.: 3436925
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1934/1998

Arealer*

Grundareal: 2.938 m²
Boligareal i alt: 151 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 10 m²
Carport: 15 m²
Udhus: 6 m²
Udhus: 32 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 701.000
Grundværdi: 180.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 560.800
Grundlag for grundskyld: 144.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 13.05.1933 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 12.08.1933 - Dok om byggelinier mv, Vedr 100 Forprioritet

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Keramisk Komfur, Køleskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Præstbrovej 43, Erslev, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: PRST43
Ejerudgift/md.: kr. 1.317

Dato: 22.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Forsikringsoplysning undervejs.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.934 Forbrug: 2.040 m³ gas + 991 kWh el
Udgiften er beregnet i år: 2012

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke



Anja Hensberg

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

Adresse: Præstbrovej 43, Erslev, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: PRST43
Ejerudgift/md.: kr. 1.317

Dato: 22.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	2.860
Grundskyld	kr.	2.203
Renovation	kr.	3.200
Rottebekæmpelse	kr.	45
Husforsikring anslået	kr.	7.500

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	499.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
I alt	kr.	512.850

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 15.808

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: Præstbrovej 43, Erslev, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: PRST43
Ejerudgift/md.: kr. 1.317

Dato: 22.01.2026

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: