

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 43, Erslev, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: PRST43
Ejerudgift/md.: kr. 1.224

Dato: 16.04.2025



Beskrivelse:

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



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. 1.224

Dato: 16.04.2025



Set fra Haven



Grund



Set fra gårdplads



Set fra Haven



Grund



Grund



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. 1.224

Dato: 16.04.2025



Entre



Stue



Stue



Køkken



Gang



Badeværelse



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. 1.224

Dato: 16.04.2025



Værelse stueplan



Repos / gang



Værelse



Værelse



Værelse



Facade



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. 1.224

Dato: 16.04.2025



Gårdsplads



Terrasse ved gavl

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

Sagsnr.: PRST43
Ejerudgift/md.: kr. 1.224

Dato: 16.04.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelsesejendom
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	16 i Erslev By, Erslev
BFE-nr.:	3436925
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed / gasfyr
Opført/ombygget år:	1934/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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

Arealer*

Grundareal udgør:	2.938 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	87 m ²
Kælderareal:	10 m ²
Udnyttet tagetage:	64 m ²
Boligareal i alt:	151 m ²
Andre bygninger:	47 m ²
- heraf Carport	15 m ²
- heraf Udhus	32 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 13.05.1933 lbnr. 903114-72 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 12.08.1933 lbnr. 1219-72 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 100
Forprioritet Filnavn: 72_M_497

Grundejerforening: Vides ikke

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.



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. 1.224

Dato: 16.04.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.934 Forbrug: 2.040,00 m3 gas + 991 kWh el
Udgiften er beregnet i år: 2012
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed / gasfyr
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: 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 D.



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. 1.224

Dato: 16.04.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.860	Kontantpris/udbetaling	kr.	499.000
Grundskyld	kr.	2.203	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Renovation	kr.	2.774	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Røtdebekæmpelse	kr.	45		kr.	
Husforsikring anslået	kr.	6.800	I alt		511.850
Ejerudgift i alt 1 år		14.682			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.834 md./ 34.002 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.285 md./ 27.419 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: 16.04.2025
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/landingside>



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. 1.224

Dato: 16.04.2025

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