

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: Stenhøjvej 23, Bjergby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: STENH23
Ejerudgift/md.: kr. 1.081

Dato: 22.01.2026



En fin og fritliggende villa med udhus og carport i landlige omgivelser med skøn udsigt over marker nær Bjergby og få km. fra Ø. Jølby med flere skolevalg, børnepasning, indkøb, Midtmors sport mv. Yderligere er området kendt for en skøn natur i kuperet terræn med få minutters kørsel til Gullerup Strand, Hanklit og Salgjerhøj.

Huset fremstår velholdt med en hyggelig bolig, som har følgende indretning: lys entre med gulvvarme og herfra er der et charmerende badeværelse med bruseniche, gulvvarme og lyst inventar. Fra entre er der mellemgang til et pænt lyst køkken med spisepladser og videre gang til en stor hyggelig stue i vinkel med trappe til 1. sal og indgang til et godt værelse. Stue er lys og imødekommende med skøn udsigt til haven og omgivelserne.

1. salen er godt udnyttet med repos, som også er fordelingsgang til 3 gode værelser, hvor den ene har kvist.

Et rummeligt udhus, som også er fyrrum, vaskerum og består af et stort rum, hvor der er god plads til mange andre ting, som hobbyrum, opbevaring mv. I forlængelse heraf er en carport.

Super hyggelig grund på 1.728 m2. med skøn udsigt, der er anlagt med gårdsplads og hyggelig have med græs, buske og træer på 3 sider af villaen. Her er et drivhus og flere terrasser med rig mulighed for hygge i dejlige omgivelser.

Et godt bud på en fin villa til familien, der gerne vil have en dejlig bolig og grund i frie omgivelser nær skole, børnepasning mv.

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: Stenhøjvej 23, Bjergby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: STENH23
Ejerudgift/md.: kr. 1.081

Dato: 22.01.2026



Udsigt



Have



Entre



Entre



Badeværelse



Køkken

Adresse: Stenhøjvej 23, Bjergby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: STENH23
Ejerudgift/md.: kr. 1.081

Dato: 22.01.2026



Køkken



Værelse



Stue



Stue



Stue



Værelse 1. sal

Adresse: Stenhøjvej 23, Bjergby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: STENH23
Ejerudgift/md.: kr. 1.081

Dato: 22.01.2026



Værelse 1. sal



Udsigt



Værelse 1. sal



Udsigt



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Stenhøjvej 23, Bjergby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: STENH23
Ejerudgift/md.: kr. 1.081

Dato: 22.01.2026



Have



Ejendommen



Ejendommen



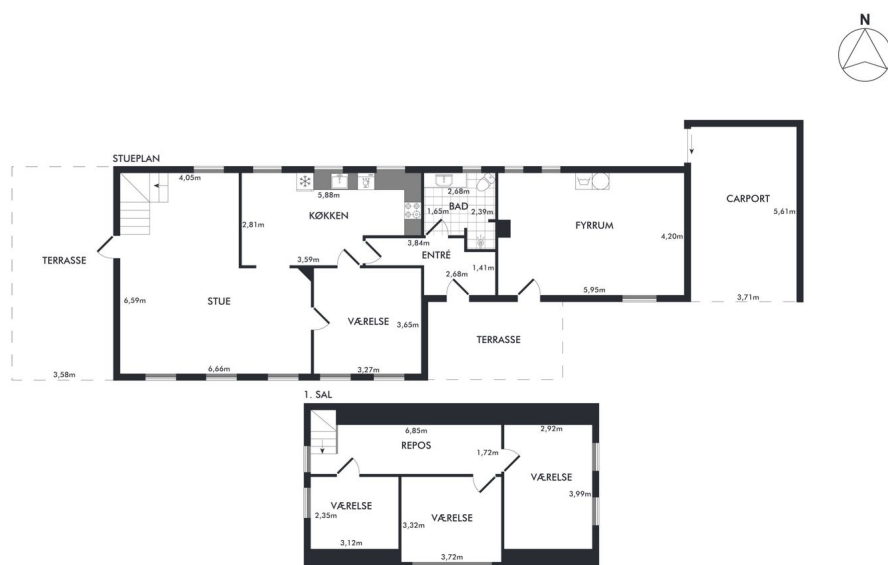
Anja Hensberg

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

Adresse: Stenhøjvej 23, Bjergby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 595.000

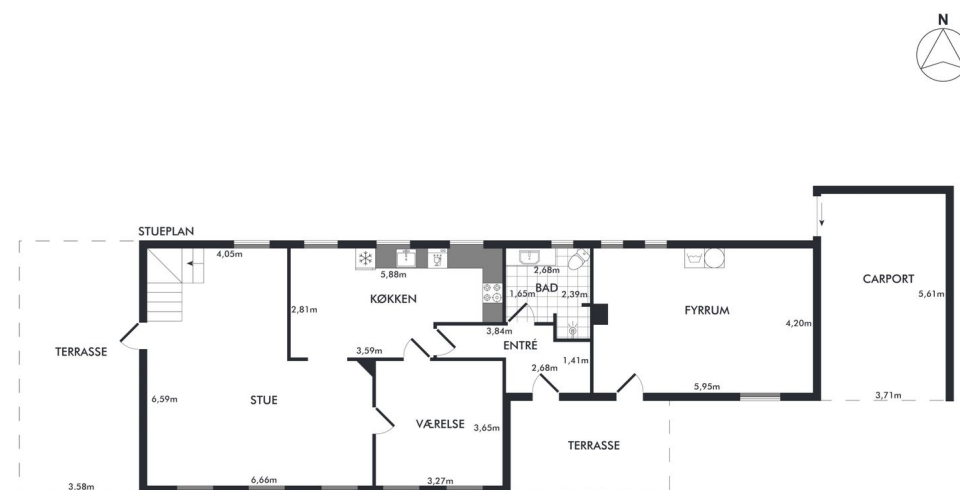
Sagsnr.: STENH23
Ejerudgift/md.: kr. 1.081

Dato: 22.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

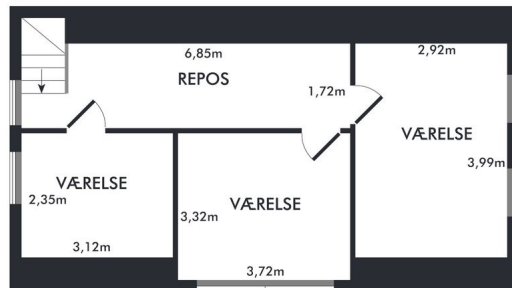
Adresse: Stenhøjvej 23, Bjergby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: STENH23
Ejerudgift/md.: kr. 1.081

Dato: 22.01.2026



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Stenhøjvej 23, Bjergby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: STENH23
Ejerudgift/md.: kr. 1.081

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 11af Bjergby By, Bjergby
BFE-nr.: 3435540
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Opført/ombygget år: 1925/1995

Arealer*

Grundareal: 1.728 m²
Boligareal i alt: 133 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 24 m²
Carport: 20 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 414.000
Grundværdi: 125.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 331.200
Grundlag for grundskyld: 100.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 13.03.1925 - Dok om sandhøj mv
- Nr. 2: 21.12.1939 - Dok om brønd mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Keramisk Komfur, Emhætte, Køleskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stenhøjvej 23, Bjergby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: STENH23
Ejerudgift/md.: kr. 1.081

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: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.500 Forbrug: 5 t. træpiller + 2508 kWh el
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Træpiller kr. 15.400 + 6.100 kr. i el = 21.500 kr.

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 F



Anja Hensberg

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

Adresse: Stenhøjvej 23, Bjergby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: STENH23
Ejerudgift/md.: kr. 1.081

Dato: 22.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.689	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	1.530	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	3.029	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Skorstensfejning	kr.	726	I alt	kr.	609.450
Rottebekæmpelse	kr.	68	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.		
Tanktømning	kr.	850			
Husforsikring	kr.	5.083			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	12.975		

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: Stenhøjvej 23, Bjergby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: STENH23
Ejerudgift/md.: kr. 1.081

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: