

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

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

Dato: 07.06.2025



Beskrivelse:

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

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

Dato: 07.06.2025



Udsigt



Entre



Entre



Badeværelse



Køkken



Køkken



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: 07.06.2025



Værelse



Stue



Stue



Stue



Værelse 1. sal



Værelse 1. sal



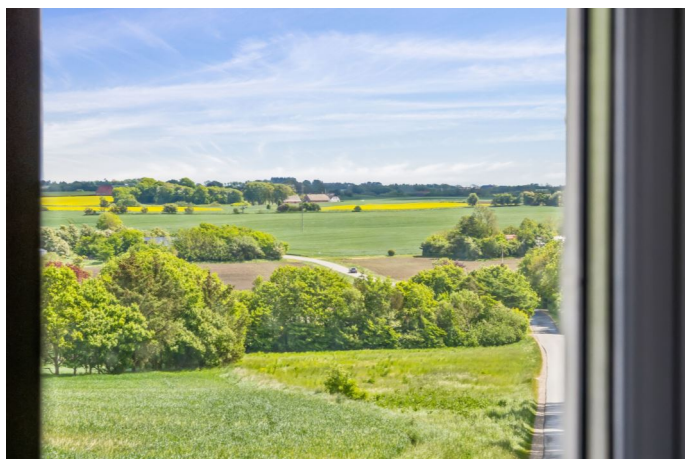
Anja Hensberg

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: 07.06.2025



Udsigt



Værelse 1. sal



Udsigt



Terrasse



Ejendommen



Have



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: 07.06.2025



Have



Ejendommen



Ejendommen



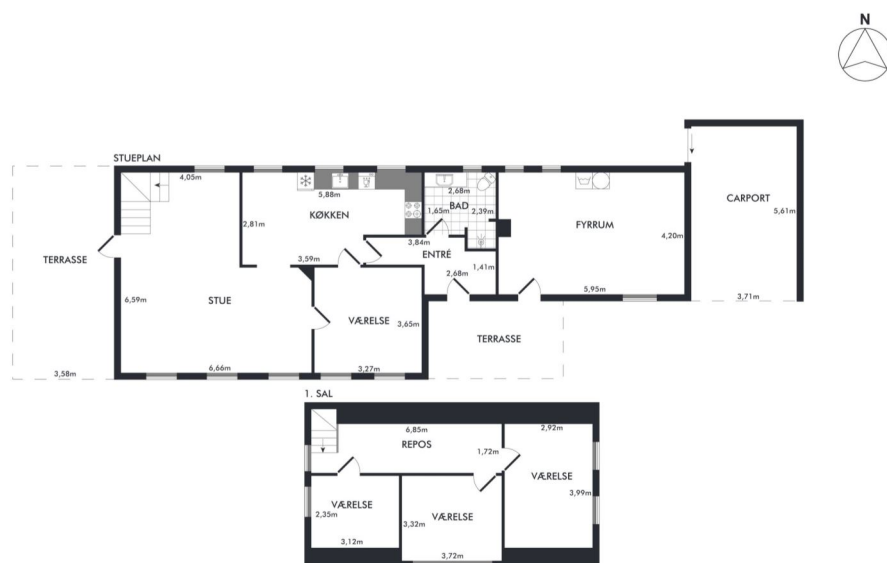
Anja Hensberg

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

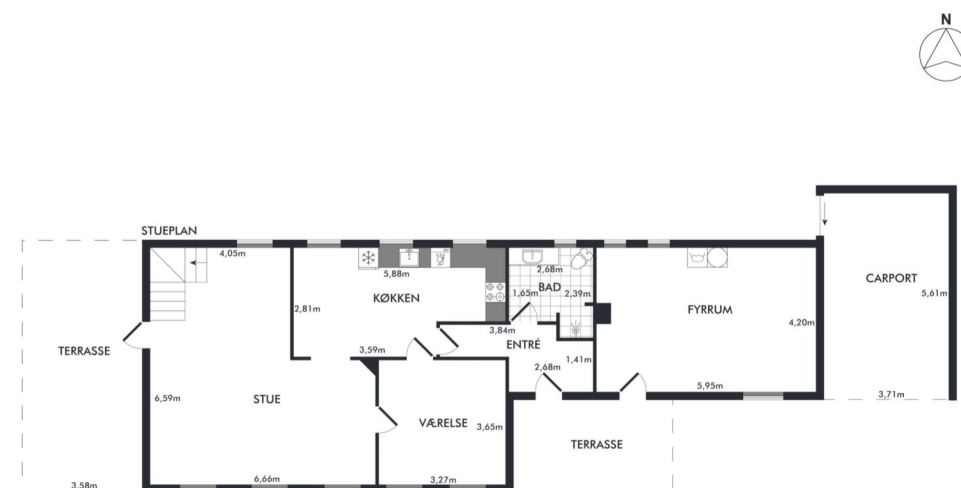
Adresse: Stenhøjvej 23, Bjergby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 07.06.2025



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

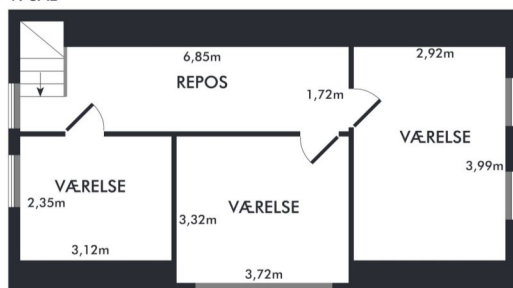
Adresse: Stenhøjvej 23, Bjergby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 07.06.2025



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



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: 07.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 11 af Bjergby By, Bjergby
BFE-nr.: 3435540
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1925/1995

Arealer*

Grundareal udgør: 1.728 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 93 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 40 m²
Boligareal i alt: 133 m²
Andre bygninger: 44 m²
- heraf Carport 20 m²
- heraf Udhus 24 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 13.03.1925 lbnr. 901905-72 Tillægstekst Dok om sandhøj mv
Nr. 2 lyst d. 21.12.1939 lbnr. 901906-72 Tillægstekst Dok om brønd mv

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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

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.



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: 07.06.2025

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.: 21.500 Forbrug: 5,10 t. træpiller + 2508 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke E.

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

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

Dato: 07.06.2025

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

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.329 md./ 39.949 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.644 md./ 31.732 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 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: 07.06.2025
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: Stenhøjvej 23, Bjergby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 07.06.2025

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