

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: Feggesundvej 72, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.090.000

Sagsnr.: fegg72
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 20.05.2026



En smuk landejendom med fjordudsigt og ca. 2.1. hektar jord i naturskønt område ved Limfjorden.

Et idyllisk og velholdt landsted med hvide bygninger er der her tale om harmonisk ejendom i en god stil med mulighed for at have hobbydyr. Mors er en dejlig ø i Nordjylland, og ejendommen ligger ca. 300 meter fra Limfjorden med strand, lige ved siden af et naturreservat og ca. 30 minutters kørsel fra Vesterhavet. Der er ingen bopælspligt, og dermed kan ejendommen bruges til både helårsbolig eller som sommerhus. I umiddelbar nærhed er der bl.a. en friskole, købmand, Ejerslev Havn og Feggesundfærgen med en 5 minutters sejltid til Thy.

Huset og haven byder på udsigt over Limfjorden. Grunden omfatter ca. 2,1 hektar jord, herunder et lille skovområde og to enge, hvoraf den ene er afgrænset af en hæk med rosenbuske, hyldetræer og mirabelle-blomme-træer. Disse enge er ideelle til husdyrhold. Ved siden af huset og laden ligger en indhegnet have med masser af blomster og en frugtplantage med forskellige æble-, pære-, blomme- og kirsebærtræer, vinranker, et valnøddetræ og bærbuske. Ved siden af huset ligger en parkagtig have, der giver adgang til en af engene; her findes også et brændeskur. Haven er et sandt fugleparadis, og hjorte strejfer også regelmæssigt omkring og hviler sig her.

Huset, inklusive værksted og galleriet, har et areal på ca. 175 m² i stueetagen. Indretning: Entré, bryggers med indbyggede skabe og plads til fryser, vaskemaskine og tørretumbler. Badeværelse med gulvvarme, brusebad, håndvask og toilet. To gode soveværelser, hvoraf det ene støder op til badeværelset og det andet til stuen.

Lyst og hyggeligt køkken med masser af opbevaringsplads. Rummelig stuen med brændeovn og franske døre ud til haven med terrasse.

Fortsætter på næste side.

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: Feggesundvej 72, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.090.000

Sagsnr.: fegg72
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 20.05.2026

Foran huset ligger den gamle stald med en fuld glasfacade ud mod Limfjorden. Dette rum bruges i øjeblikket som værksted med køkken og arbejdsbord samt et galleriområde adskilt af glasvægge (termoruder), der giver adgang til forhaven via skydedørene i glasfacaden. Over dette rum er der et åbent område med udsigt over Limfjorden og også med ovenlys, som kan benyttes til div. aktiviteter og er ikke bolig. Yderligere er der et opbevaringsrum med ovenlys. Huset er udstyret med 24 solcellepaneler og en luft-til-luft-varmepumpe.

Stort fritliggende lade på 147 m², hvor tag og vægge blev udskiftet i 2024. Der blev ligeledes i 2024 lavet et super dejligt isoleret hobbyrum på ca. 47 m² med betongulv i laden.

Øen har alt, hvad man kan ønske sig. Den charmerende havneby Nykøbing ligger ca. 15 minutters kørsel væk og byder på masser af små butikker, en gammel bydel, forskellige museer samt store supermarkeder, byggemarkeder og havecentre. Øen har to færgeforbindelser, og der er også to broforbindelser på øen, hvilket betyder, at man kan nå Thisted på 30 minutter eller Skive på 45 minutter. Øen kan prale af en fantastisk natur, herunder steder, hvor du kan finde fossiler, såsom Hanklilt og Feggeklit. Rundt om på øen finder du små strande, der er ideelle til svømning og andre vandaktiviteter.

Der er forskellige turistattraktioner, såsom Jesperhus og Højriis Slot. Du finder også en række små gallerier drevet af håndværkere og kunstnere.

Der arrangeres aktiviteter året rundt, såsom kultur- og kunstdage, musikdage i gågaden, en skaldyrsfestival, et traditionelt træbådsløb (som kan ses fra huset) samt aktiviteter omkring og på Limfjorden (herunder kajaksejls, surfing, vandre- og cykelruter, østerssafarier, svampe- og naturudflugter) og selvfølgelig julemarkeder.

En harmonisk landidyl med vandudsigt i en skøn natur med masser af frisk luft og gode oplevelser både på sin egen store grund og i området.



Anja Hensberg

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

Adresse: Feggesundvej 72, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.090.000

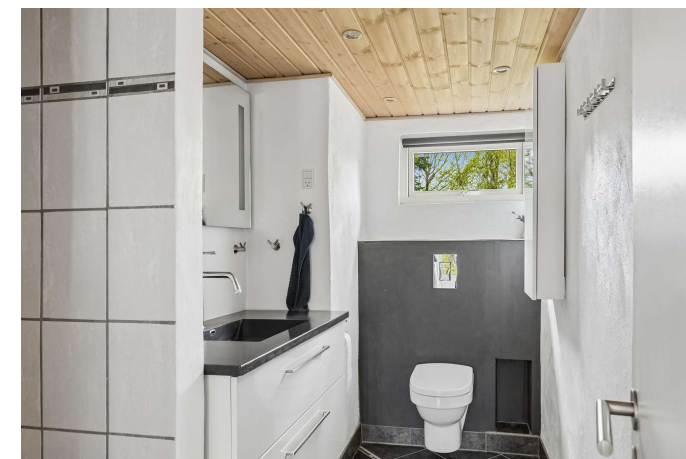
Sagsnr.: fegg72
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 20.05.2026



Ejendommen

Grund



Ejendommen

Entre

Badeværelse

Adresse: Feggesundvej 72, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.090.000

Sagsnr.: fegg72
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 20.05.2026



Værelse



Køkken



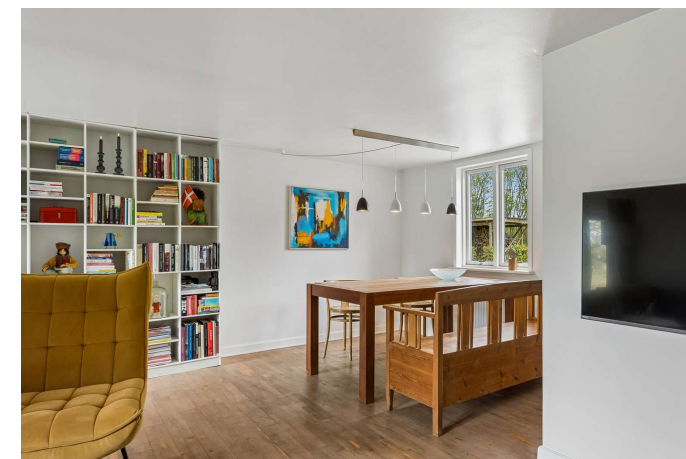
Køkken



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Feggesundvej 72, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.090.000

Sagsnr.: fegg72
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 20.05.2026



Stue



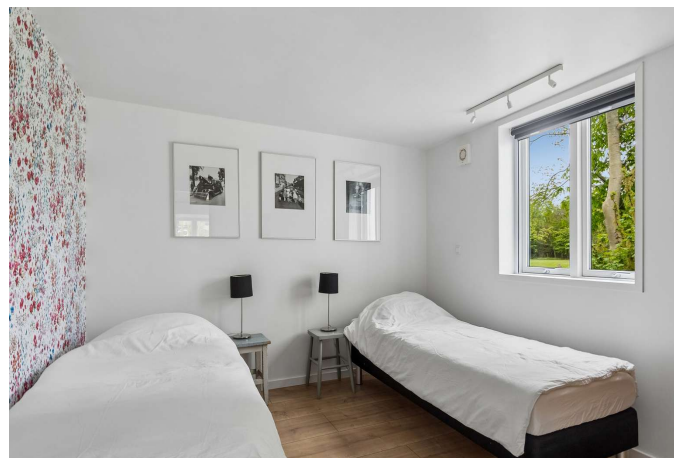
Stue



Stue



Stue



Værelse



Disponibel rum 1. sal



Anja Hensberg

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

Adresse: Feggesundvej 72, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.090.000

Sagsnr.: fegg72
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 20.05.2026



Disponibel rum 1. sal



Udhus - værksted



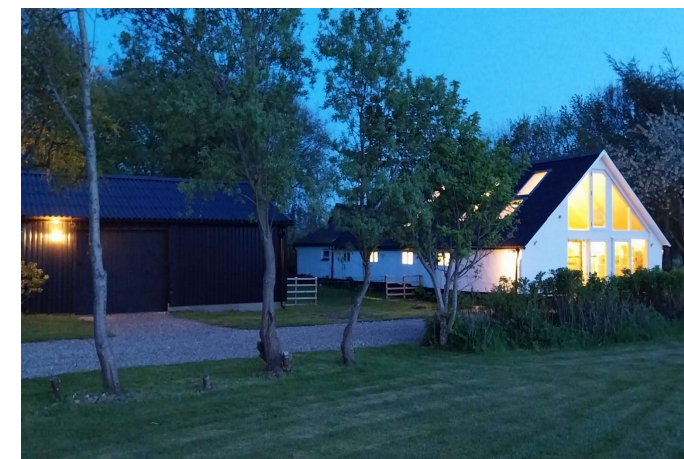
Udhus - galleri



Garage



Ejendommen





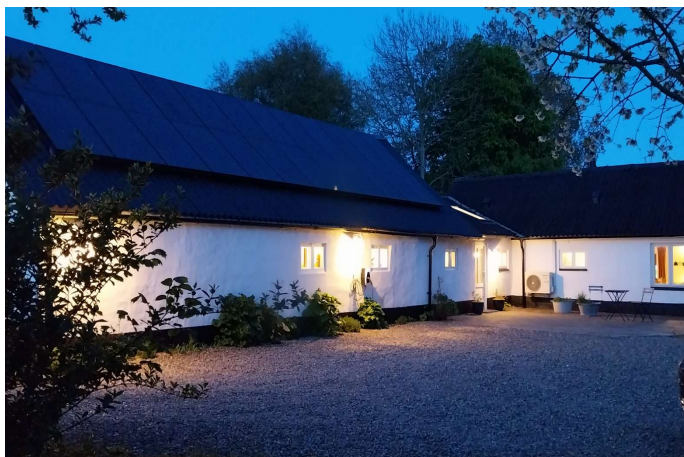
Anja Hensberg

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

Adresse: Feggesundvej 72, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.090.000

Sagsnr.: fegg72
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 20.05.2026





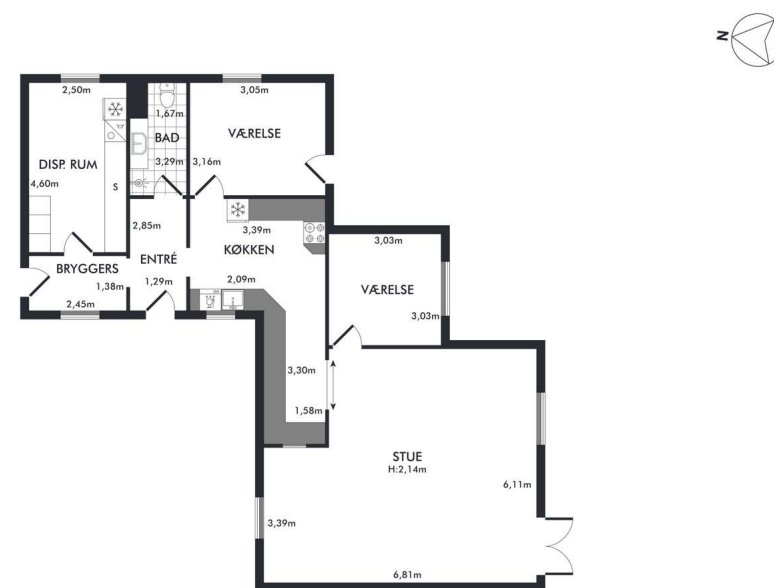
Adresse: Feggesundvej 72, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.090.000

Sagsnr.: fegg72
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 20.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

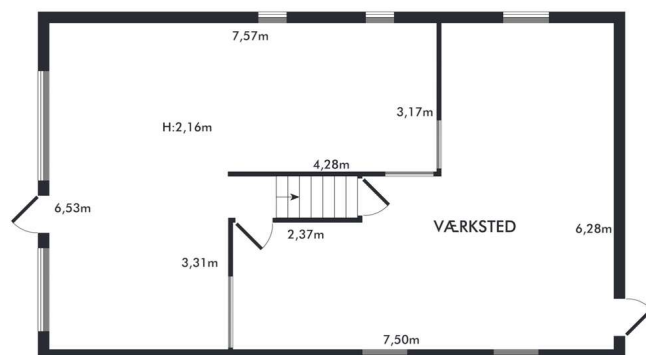
Plantegning

Plantegning stueplan

Adresse: Feggesundvej 72, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
 Kontantpris: kr. 1.090.000

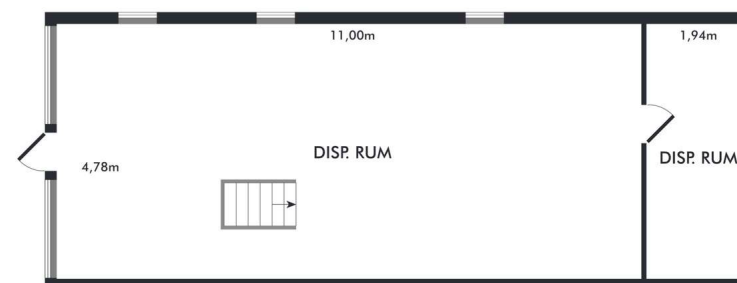
Sagsnr.: fegg72
 Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 20.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning værksted / butik



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning disp. rum 1. sal



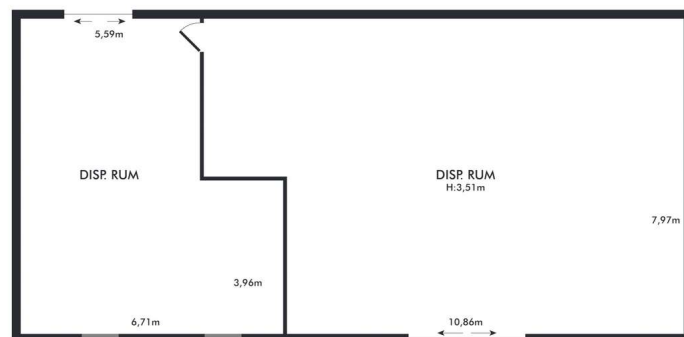
Anja Hensberg

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

Adresse: Feggesundvej 72, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.090.000

Sagsnr.: fegg72
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 20.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning garage



Adresse: Feggesundvej 72, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.090.000

Sagsnr.: fegg72
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 20.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: bolig og fritidsbolig
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 9d Hesselbjerg By, Sejerslev m.fl.
BFE-nr.: 1429846
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1900/1990

Arealer**

Grundareal: 21.923 m²
- heraf vej 410 m²
Boligareal i alt: 115 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 60 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 147 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 419.000
Grundværdi: 387.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 335.200
Grundlag for grundskyld: 309.600

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 07.09.1949 - Dok om adgangsret for 9B mv
- Nr. 2: 30.04.1998 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 3: 26.11.2003 - Deklaration om forbud mod regulering af terrænhøjden.

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Feggesundvej 72, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.090.000

Sagsnr.: fegg72
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 20.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.710	Kontantpris	kr.	1.090.000
Grundskyld	kr.	4.737	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Ejendomsforsikring	kr.	15.261	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.000
Renovation	kr.	3.200	I alt	kr.	1.110.450
Skorstensfejer	kr.	1.047	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.		
Rottebekæmpelse	kr.	195			
Kloak / tømning anslået	kr.	800			
Bidrag til vedligeholdelse af privat / fælles vej anslået	kr.	200			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.149			

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: Feggesundvej 72, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.090.000

Sagsnr.: fegg72
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 20.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 436.000
Nr. 5: hovedstol kr. 325.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Elforbrug i 2025: 6.467 kWh, to-personers husstand inklusive forbrug fra brændeovne.

Andre forhold af væsentlig betydning

Strandbeskyttelseslinje.

Ejendommen består af to matrikler og begge er indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Flexbolig

Det er muligt at opnå flexbolig tilladelse. (kan dermed benyttes til fritidsbrug).

Bevaringsværdi 7

Bevaringsværdien 7 har ingen betydning for ejendommen.

Ejendommens 1. sal

Ejendommens 1. sal er ikke bolig, uanset at den fremstår sådan. 1. salen er disponible rum.

Information

Vandforsyning fra Sejerslev Vandværk. Kloakering: septiktank, som tømmes årligt.

I 2024/2025 blev taget på den forreste del af huset (i øjeblikket et værksted og galleri med et godt rum ovenpå) udskiftet og genisoleret.

I 2024 blev huset malet hele vejen rundt, og køkkenet fik nyt gulv.

I 2025 blev der installeret en ny 160-liters kedel, og væggene i et af de to soveværelser i stueetagen blev genisoleret og udstyret med nyt gulv.

Ved siden af huset står en lade på ca. 148 m².

Ladets tag og vægge blev udskiftet i 2024. I 2024 blev der lagt et betongulv i et område på ca. 48 m², og i 2025 blev dette område isoleret og bruges nu som værksted. Værkstedet har trefaset strøm. Laden har to skydedøre, og værkstedet har to vinduer (tredobbelte ruder).

Ejendommen består af to tilstødende grunde med en sti, der løber på tværs af dem og giver adgang til feriehuset bagved (færdselsret). Dette feriehus er ikke synligt fra grunden og udlejes ikke til tredjepart.