

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: Faaruplund 30, Faarup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: FAAR30
Ejerudgift/md.: kr. 2.181

Dato: 06.01.2026



Beskrivelse:

Velegnet til både helårs- og fritidsbolig.

Idyllisk hus beliggende i udkanten af Nykøbing med både fjordudsigt og udsigt over marker med Legind skov i horisonten. Et skønt sted i byen nær både Limfjorden og skoven, så en god følelse i en kombination af by og land i et.

Charmerende bolig med følgende indretning: entre med indgang til et lyst køkken i åben forbindelse til alrum og stue med en skøn udsigt. I alrum og stue er der brændeovn og adgang til både bryggers med plads til hårde hvidevarer, et godt værelse med udgang, og et større badeværelse med bruseniche, badekar og gulvvarme. Fra alrum er der adgang ned via få trin til en stor og super hyggelig stue med brændeovn og trappe til 1. salen. Yderligere er der adgang til en sydvendt udestue, også med dejlig udsigt og udgang til haven. Begge brændeovne er fra 2015. Der er monteret luft til luft varmepumpe i stue og i soveværelse på 1. salen.

1. salen er med loft i kip, synlige bjælker og delt med gang, et værelse og et stort værelse med en vidunderlig udsigt til fjord, marker og skov.

Grunden er velanlagt med grusvej til gårdsplads og herfra er der en stort flisebelagt terrasse, der oser af hygge med gode læforhold. I forlængelse af huset er der et udhus med trappe til loftrum med god plads til opbevaring. Velanlagt have foran huset mod syd, hvor den gode udsigt og vider kommer til sin ret. Fra havesiden er der nedgang til et fint kælderrum, som bliver brugt til hobbyrum.

Idyllisk og charmerende hus med bybus kørende forbi ved enden af vejen og som bestemt er god til både helårsbolig og fritidshus, da både opvarmning og beliggenhed er velegnet til afslappende ferier og weekender og i gåafstand til strand, skov, Jesperhus og få km. fra Nykøbing's idylliske bymidte

Et besøg værd – bemærk den attraktive pris.

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: Faaruplund 30, Faarup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: FAAR30
Ejerudgift/md.: kr. 2.181

Dato: 06.01.2026



Udsigt



Udsigt



Ejendommen



Entre



Entre



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Faaruplund 30, Faarup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: FAAR30
Ejerudgift/md.: kr. 2.181

Dato: 06.01.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Udestue



Anja Hensberg

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

Adresse: Faaruplund 30, Faarup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: FAAR30
Ejerudgift/md.: kr. 2.181

Dato: 06.01.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Alrum / stue



Alrum / stue



Alrum / stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Faaruplund 30, Faarup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: FAAR30
Ejerudgift/md.: kr. 2.181

Dato: 06.01.2026



Alrum / stue



Alrum / stue



Bryggers



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Faaruplund 30, Faarup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: FAAR30
Ejerudgift/md.: kr. 2.181

Dato: 06.01.2026



Badeværelse



Repos / gang



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Faaruplund 30, Faarup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: FAAR30
Ejerudgift/md.: kr. 2.181

Dato: 06.01.2026



Ejendommen



Terrasse



Terrasse



Kæderrum



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Faaruplund 30, Faarup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: FAAR30
Ejerudgift/md.: kr. 2.181

Dato: 06.01.2026



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Faaruplund 30, Faarup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: FAAR30
Ejerudgift/md.: kr. 2.181

Dato: 06.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Faaruplund 30, Faarup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: FAAR30
Ejerudgift/md.: kr. 2.181

Dato: 06.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	6 b Fårup By, Lødderup
BFE-nr.:	3443375
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat - fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Elvarme (2 stk. luft til luft varmepumper)
Opført/ombygget år:	1790/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.318.000 kr.
Grundværdi:	545.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.054.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	2.283 m ²
- heraf vej	1.116 m ²
Boligareal i alt:	168 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	39 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	32 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 22.10.1945 lbnr. 905218-72 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 20.08.1959 lbnr. 905219-72 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Se akt
Nr. 3 lyst d. 31.12.1960 lbnr. 905220-72 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 4 lyst d. 24.02.1961 lbnr. 905221-72 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 5 lyst d. 24.02.1961 lbnr. 905222-72 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 6 lyst d. 15.12.1961 lbnr. 905223-72 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 7 lyst d. 03.05.1963 lbnr. 1587-72 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 8 lyst d. 06.06.1979 lbnr. 5394-72 Tillægstekst Lokalplan nr. 17.9 Filnavn: 72_C_522
Nr. 9 lyst d. 27.03.1998 lbnr. 5590-72 Tillægstekst Dok om færdselsret mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade, Emhætte, Ovn, 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: Faaruplund 30, Faarup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: FAAR30
Ejerudgift/md.: kr. 2.181

Dato: 06.01.2026

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:

Begge brændeovne er fra 2015 og skal ikke udskiftes.

Udestuen er ikke registreret på BBR. Køber kan enten prøve at søge om tilladelse eller tage udestuen ned.

Grunden er på 2283 m² - 1116 m² vej = 1.167 m² faktisk areal.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.500 Forbrug: 11.621,00 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme (2 stk. luft til luft varmepumper)

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne (begge 2015)

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

0,6 rummeter brænde kr. 1400 + 11.621 kWh el til opvarmning kr. 16.100 = kr. 17.500. Ejendommen har 2 luft til luft varmepumper.

De 2 brændeovne er ikke indregnet i pris for opvarmning.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Faaruplund 30, Faarup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: FAAR30
Ejerudgift/md.: kr. 2.181

Dato: 06.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.377	Kontantpris/udbetaling	kr.	775.000
Grundskyld	kr.	6.671	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	8.698	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.550
Renovation	kr.	3.029	I alt	kr.	791.550
Skorstensfejning	kr.	1.932			
Rottebekæmpelse	kr.	66			
Vedligeholdelse af vej anslået	kr.	400			
Ejerudgift i alt 1 år		26.173			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.203 md./ 50.434 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.402 md./ 40.825 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: 02.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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.



Anja Hensberg

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

Adresse: Faaruplund 30, Faarup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: FAAR30
Ejerudgift/md.: kr. 2.181

Dato: 06.01.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Nej