

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

Sagsnr.: FAAR30
Ejerudgift/md.: kr. 1.961

Dato: 28.01.2026



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 oses 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 Nykøbings idylliske bymidt

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. 1.961

Dato: 28.01.2026



Udsigt



Udsigt



Ejendommen



Entre



Entre



Stue

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

Sagsnr.: FAAR30
Ejerudgift/md.: kr. 1.961

Dato: 28.01.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Udestue

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

Sagsnr.: FAAR30
Ejerudgift/md.: kr. 1.961

Dato: 28.01.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Alrum / stue



Alrum / stue



Alrum / stue

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

Sagsnr.: FAAR30
Ejerudgift/md.: kr. 1.961

Dato: 28.01.2026



Alrum / stue



Alrum / stue



Bryggers



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

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

Sagsnr.: FAAR30
Ejerudgift/md.: kr. 1.961

Dato: 28.01.2026



Badeværelse



Repos / gang



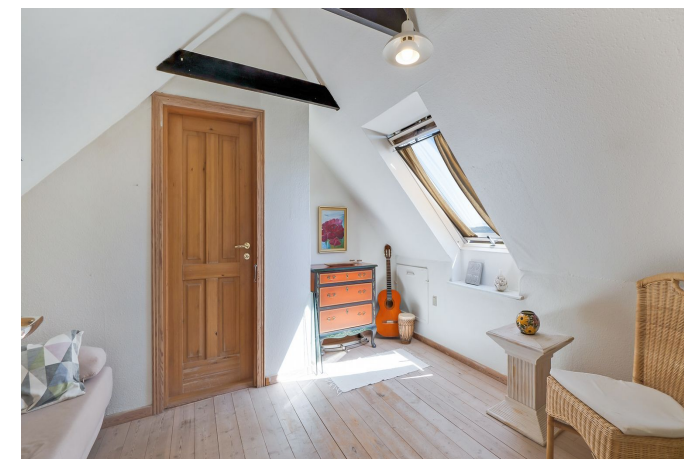
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

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

Sagsnr.: FAAR30
Ejerudgift/md.: kr. 1.961

Dato: 28.01.2026



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. 1.961

Dato: 28.01.2026



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. 1.961

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

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

Sagsnr.: FAAR30
Ejerudgift/md.: kr. 1.961

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	6b Fårup By, Lødderup
BFE-nr.:	3443375
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1790/1983

Arealer*

Grundareal:	2.283 m ²
- heraf vej	1.116 m ²
Boligareal i alt:	168 m ²

Øvrige arealer:	32 m ²
Kælder:	

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.318.000
Grundværdi:	545.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.054.400
Grundlag for grundskyld:	436.000

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 22.10.1945 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 20.08.1959 - Dok om færdselsret mv, Se akt
- Nr. 3: 31.12.1960 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 4: 24.02.1961 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 5: 24.02.1961 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 6: 15.12.1961 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 7: 03.05.1963 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 8: 06.06.1979 - Lokalplan nr. 17.9
- Nr. 9: 27.03.1998 - Dok om færdselsret mv

Planer

Kommuneplan 17.B.07 - Nykøbing, Faarup øst
Lokalplan 17.9 - Boligområde Fårup Øst

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: FAAR30
Ejerudgift/md.: kr. 1.961

Dato: 28.01.2026

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:

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 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
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 salgsoptstillingens 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



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. 1.961

Dato: 28.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.377	Kontantpris	kr.	775.000
Grundskyld	kr.	6.671	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.550
Renovation	kr.	3.029	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	1.932	I alt	kr.	791.550
Rottebekæmpelse	kr.	66	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.		
Vedligeholdelse af vej anslået	kr.	400			
Husforsikring	kr.	6.059			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	23.534		

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

Sagsnr.: FAAR30
Ejerudgift/md.: kr. 1.961

Dato: 28.01.2026

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 afgiftspantebreve 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: