

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: Feggesundvej 47, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: FEGG47
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 22.03.2025



Beskrivelse:

- Naturskøn beliggende landejendom.
- I frie og private omgivelser nær strand og fjord.
- Idyllisk grund på ca. 1 ha.
- Stor fint stuehus med bl.a. 6 værelser og 2 badeværelser.
- Flere gode udbygninger.
- Hestestald og stort isoleret værksted.
- I nærområdet er der bl.a. købmand, naturfriskole mv.
- Super dejlig og harmonisk ejendom.

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: Feggesundvej 47, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: FEGG47
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 22.03.2025

Idyllisk beliggende god landejendom i frie og private omgivelser i et naturskønt område nær både skov, strand og fjord. På den nordlige del af Mors ligger denne fine landejendom med et dejligt stuehus, der er tilbygget i 2012 og har bl.a. 6 gode værelser. Yderligere er der 1. ha. jord, (10.131m²), og flere gode udhuse, hvor der både er hestestald, værksted, lade, flere gode dips. rum, carporte mv.

Stuehuset er indrettet med gang, som er fordelingsgang imellem det opr. hus og tilbygningen. Tilbygningen består af 2 gode værelser, og et pænt stort badeværelse fra 2012 med bruseniche og plads til vaskemaskine og tørretumbler. Fra gang er der også indgang til køkken og endnu et fint badeværelse fra 2021. Rummeligt køkken med lyst inventar, og med plads til spisebord. Herfra er der en stor hyggelig stue i vinkel med brændeovn, trappe til 1. sal og udgang til sydvendt overdækket terrasse. I stuen er der indgang til endnu et godt værelse. Hvis en mere åben løsning ønskes, så kan mur imellem køkken og stue nedtages. Der er gulvvarme i de 2 værelser i tilbygning, gang og begge badeværelse.

En dejlig lys og imødekommende 1. salen, som har repos og 3 gode værelser. Ejendommen opvarmes med pillefyr og har solceller.

Tilhørende er flere udhuse, hvor det ene ligger i forlængelse af stuehuset, og består af en åben garage med indgang til et godt dips. rum, et fyrrum og et isoleret opbevaringsrum / vaskerum. Imellem garage og den dobbelte carport er der endnu et fint stort isoleret rum, som er ideel til opbevaring af mange ting. Det fritliggende store udhus rummer både lade, en afdeling med hestebokse, og ikke mindst et stort isoleret værksted, der er delt på 2 rum og kan bruges til mange formål. Bag stuehuset i haveidyllen er der indgang til et ældre udhus, som oses af hygge og bliver brugt til bl.a. hyggerum og gildesal.

Ejendommen er beliggende ned ad en privat vej, hvor man allerede fornemmer denne idyl placeret i et naturskønt område. Her er både stor gårdsplads, luftefold (20 x 30) til heste, et afgræsningsareal og udsigt over området med Limfjorden i horisonten. Derudover er der en fantastisk have, der passer godt ind i miljøet, og fremstår nærmest som en park med flere terrasser, store gl. træer, buske, naturområde, stor græsplæne med stier rundt i haven. Her er god plads, frisk luft, et rigt dyreliv og guf for alle sanser.

Som tidligere nævnt ligger ejendommen i et meget naturskønt område nær strand, fjord, Skarregaard natur- og kulturcenter, og for enden af vejen ligger Skrandrup Skov, der bl.a. har gode ridestier. Yderligere er der få km. til landsbyen Sejerslev, som er et lokalt velfungerende samfund med bl.a. købmand, naturfriskole, Nordmorshallen mf.

Er du og din familie til frie og private omgivelser i et naturskønt område med stor rummelighed på både bolig, udhuse og grund, så lad os vise denne dejlige ejendom frem til jer.



Anja Hensberg

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

Adresse: Feggesundvej 47, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: FEGG47
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 22.03.2025



Ejendommen



Have



Ejendommen



Udsigt



Gang



Værelse

Adresse: Feggesundvej 47, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: FEGG47
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 22.03.2025



Badeværelse



Værelse



Badeværelse



Køkken



Køkken



Værelse fra stuen

Adresse: Feggesundvej 47, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: FEGG47
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 22.03.2025



Stue



Stue



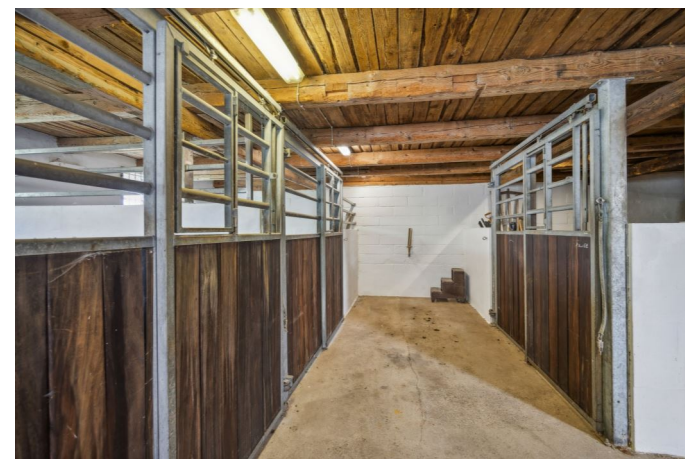
Stue



Stue



Værelse 1. sal



Stald



Anja Hensberg

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

Adresse: Feggesundvej 47, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: FEGG47
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 22.03.2025



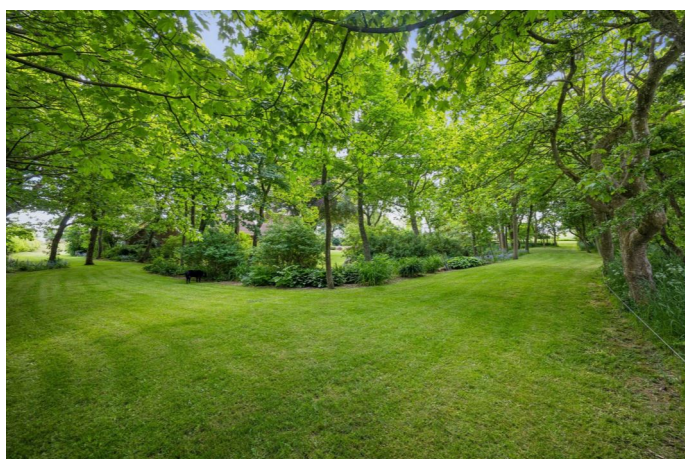
Værksted



Ejendommen



Ejendommen



Have



Ejendommen

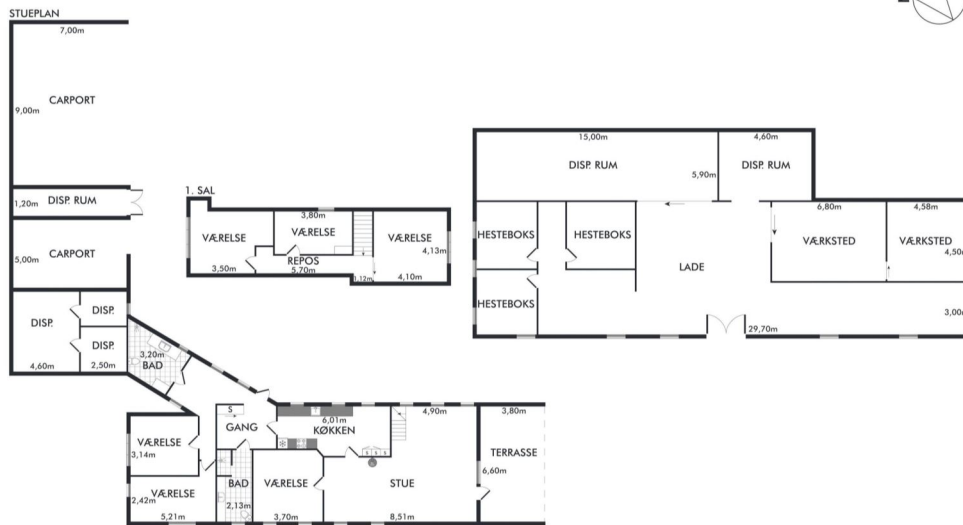


Grund / udsigt

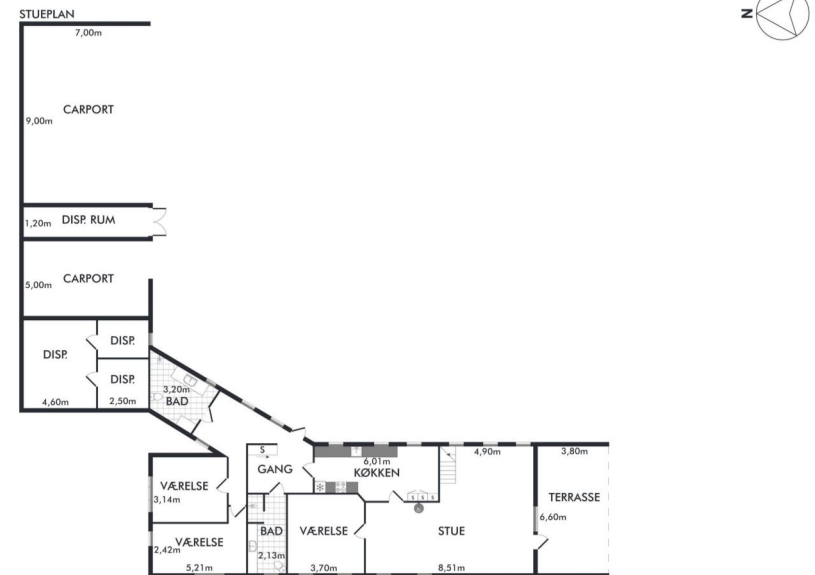
Adresse: Feggesundvej 47, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: FEGG47
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 22.03.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

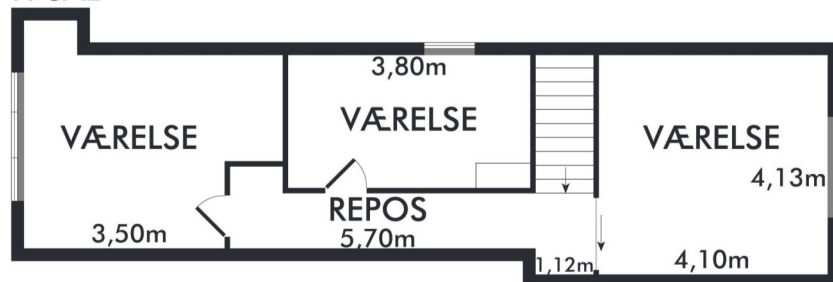
Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Feggesundvej 47, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.475.000

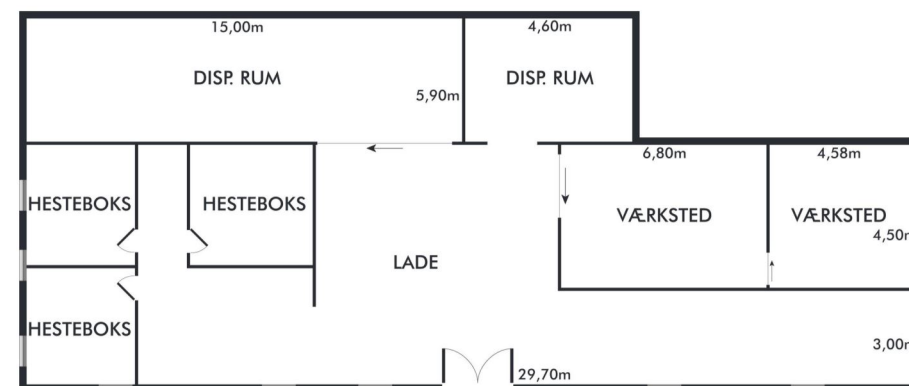
Sagsnr.: FEGG47
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 22.03.2025

1. SAL



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: Feggesundvej 47, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: FEGG47
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 22.03.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 8 q Sejerslev By, Sejerslev
BFE-nr.: 3439065
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Centralvarme - pillifyr
Opført/ombygget år: 1929/2012

Arealer*

Grundareal udgør: 10.131 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 179 m²
Kælderareal: 10 m²
Udnyttet tagetage: 54 m²
Boligareal i alt: 233 m²
Andre bygninger: 388 m²
- heraf Garage 50 m²
- heraf Udhus 54 m²
- heraf Udhus 284 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.071.000 kr.
Grundværdi: 272.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 856.800 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, 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: Feggesundvej 47, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: FEGG47
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 22.03.2025

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:

Ejendommen har solceller.
Brændeovn fra 2023 og skal ikke udskiftes.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.000 Forbrug: 7,90 tons træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme - pillefyrt
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn 2023
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens 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.



Anja Hensberg

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

Adresse: Feggesundvej 47, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: FEGG47
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 22.03.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.370	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.475.000
Grundskyld	kr.	1.950	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.000
Husforsikring	kr.	13.829	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.750
Renovation	kr.	2.854			
Skorstensfejning	kr.	1.645	I alt	kr.	1.497.750
Rottebekæmpelse	kr.	125			
Tanktømning	kr.	850			
Vedligeholdelse af vej	kr.	300			
Ejerudgift i alt 1 år		25.922			

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/nettoydelser 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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.208 md./ 98.500 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.625 md./ 79.500 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: 22.03.2025
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/landingside>



Anja Hensberg

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

Adresse: Feggesundvej 47, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: FEGG47
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 22.03.2025

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	1.260.000	1.260.000	967.446	DKK	1	25.835	26,50	3,89	12.367		Nej	