

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: Foldagervej 16, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FOLD16
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 08.09.2025



Beskrivelse:

Landidyl med fantastisk fjordudsigt - velegnet til både helårs- og fritidsbolig.

Idyllisk hus på landet med en vidunderlig fjordudsigt fra både have og bolig beliggende i et naturskønt område nær strand og Limfjorden. Super hyggeligt landsted til både helårsbolig, men bestemt også som fritidsbolig. Her er ro, privatliv, masser af skøn natur og frisk luft.

Boligen er lys og venlig med følgende indretning: entre med indgang til et pænt badeværelse med brus og gulvvarme. Hyggelig stue, der er blevet delt i 2 med en ekstra værelse / stue (skillevæg kan nedtages igen). Fra stuen er der et stort værelse med udsigt til have og fjord, og ligeledes er der fra stue et lyst køkken med en fantastisk udsigt over Limfjorden. Herfra er der et bryggers med plads til vaskemaskine og med udgang til gårdsplads nær garagen.

1. salen er lys og hyggelig, her er repos med stor kvist og en storslået udsigt over Limfjorden, der indrammer en skøn beliggenhed. Et mindre værelse og 2 store værelser, hvor det ene også har kvist med udsigt over landskabet. Skillevæg kan også nedtages, hvis en stor hyggestue med den vidunderlig udsigt over fjorden ønskes.

Grunden er velanlagt med gårdsplads og indkørsel til garagen. Yderligere er der et stort udhus med rig mulighed for at have værksted, opbevaring - måske ting til brug på fjorden. Skøn sydvendt have med bl.a. stor græsplæne og frugttræer / bærbuske. Haven videre føres mod vest og afsluttes på fjordsiden med en vidunderlige natur- og fjordudsigt.

Huset fremstår i en god stand med en lys og imødekommende 120 m2. bolig og den idylliske grund byder på 2.678 m2 og ligger i gåafstand til strand og fjord.

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: Foldagervej 16, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FOLD16
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 08.09.2025



Ejendommen



Have



Udsigt



Ejendommen



Entre



Badeværelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Foldagervej 16, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FOLD16
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 08.09.2025



Stue



Alrum



Køkken



Udsigt fra køkkenet



Køkken



Bryggers



Anja Hensberg

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

Adresse: Foldagervej 16, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FOLD16
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 08.09.2025



Værelse



Værelse



Repos



Værelse



Værelse



Udsigt



Anja Hensberg

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

Adresse: Foldagervej 16, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FOLD16
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 08.09.2025



Værelse



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Have



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Foldagervej 16, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FOLD16
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 08.09.2025



Ejendommen



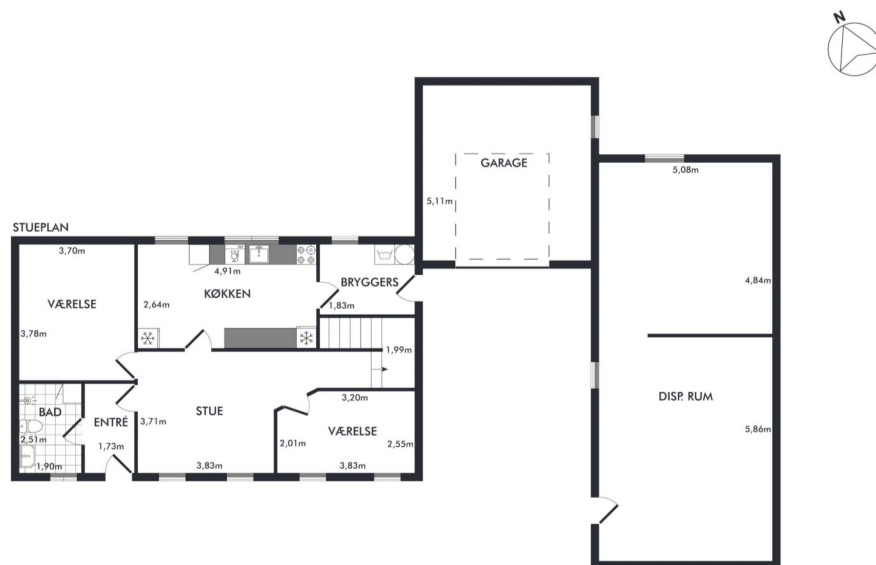
Anja Hensberg

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

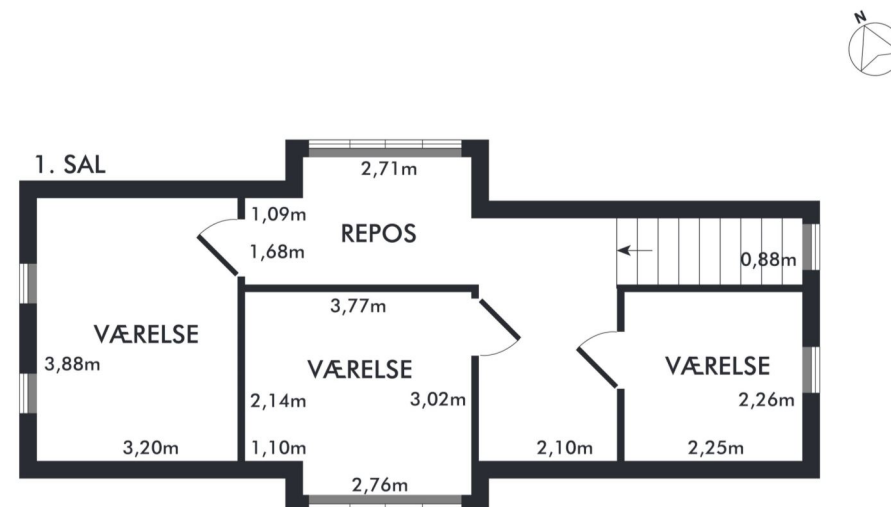
Adresse: Foldagervej 16, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FOLD16
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 08.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



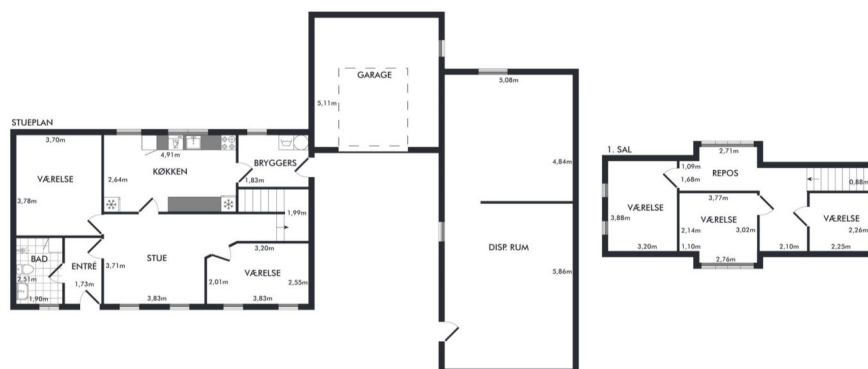
Anja Hensberg

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

Adresse: Foldagervej 16, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FOLD16
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 08.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Foldagervej 16, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FOLD16
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 08.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 6 a Tæbring By, Tæbring
BFE-nr.: 3445548
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1923

Arealer*

Grundareal: 2.678 m²
Boligareal i alt: 120 m²
- heraf udnyttet tagetage: 32 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 66 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 412.000 kr.
Grundværdi: 153.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 329.600 kr.
Grundlag for grundskyld:

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: Foldagervej 16, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FOLD16
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 08.09.2025

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.: 15.869 Forbrug: 1.971,00 L olie

Udgiften er beregnet i år: 2016 - se nedenfor

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

BEMÆRK: udgiften på varme er udregnet efter priser i 2016.

I september 2025 koster 1000 L. olie kr. 16.700 - omregnet til 2025 er udgiften pr. år kr. 32.915.

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: Foldagervej 16, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FOLD16
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 08.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.681	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	1.873	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Renovation	kr.	3.029	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Skorstensfejning	kr.	1.210	I alt	kr.	710.050
Rottebekæmpelse	kr.	72			
Tanktømning	kr.	800			
Husforsikring anslået	kr.	6.500			
Ejerudgift i alt 1 år		15.165			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.823 md./ 45.878 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.042 md./ 36.507 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: 04.09.2025
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: 1/2 - 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: Foldagervej 16, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: FOLD16
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 08.09.2025

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