

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 20, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: FOLDA20
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 06.11.2025



Beskrivelse:

Idyllisk beliggende sommerhus med fjordudsigt i frie og rolige omgivelser.

Her kan familien boltre sig med et godt udeliv både ved ejendommen og på Limfjorden.

På en dejlig naturgrund ligger dette charmerende ældre sommerhus med en flot udsigt over grunden indrammet med en skøn fjordudsigt. Via sti er der adgang til strand og fjorden. Sommerhuset og de små udhuse fremstår harmonisk i forhold til beliggende, grunden og naturen. Det er ren idyl ude som inde, og her er der virkelig mulighed for at indrettes sig hyggeligt, måske endda i en retro stil.

Boligen fremstår i en god kombination af hygge og råhed, som giver en hel bestemt stemning. Her er entre, en stor hyggelig stue med brændeovn og synlige bjælker. Yderligere er der et godt soveværelse, et ældre og funktionelt køkken med en fantastisk fjordudsigt og udgang til haven på fjordsiden. Fra køkkenet er der mellemgang med indgang til et toilet og et mindre badeværelse.

Fra gangen er der videre gang ud i udhuset, som består af flere disp. rum og udgang til gårdsiden. Det fritliggende udhus har værkstedsrum og plads til opbevaring. Husets overetage har gulv og står som et tagrum med adgang via trappe ved svelegang.

Naturgrund på 2.853 m² (vej 380 m²) med stort græsområde foran huset, som også benyttes til indkørsel og parkering. Der er ligeledes græsområde bag huset, men ellers er resten træer, buske og noget tilgroet, som trænger til beskæring og vil give mere åbenhed især ud mod fjorden. Via sti er der adgang over eng til strand og fjord, hvor ejendommen har en ekstra matrikel ude i Limfjorden på 1.362 m².

En idyllisk ejendom, der osrer af hygge og med mulighed for at sætte sit eget præg og stil i en charmerende bolig med god plads til udendørs aktiviteter i den friske luft eller under tag i en af udhusene.

Ejendommen ligger via privat / fælles vej i zone for strandbeskyttelse.

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: Foldagervej 20, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: FOLDA20
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 06.11.2025



Ejendommen



Udsigt fra køkkenet



Ejendommen



Ejendommen



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Foldagervej 20, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: FOLDA20
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 06.11.2025



Stue



Stue



Stue



Soveværelse



Køkken



Udsigt fra køkken



Anja Hensberg

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

Adresse: Foldagervej 20, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: FOLDA20
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 06.11.2025



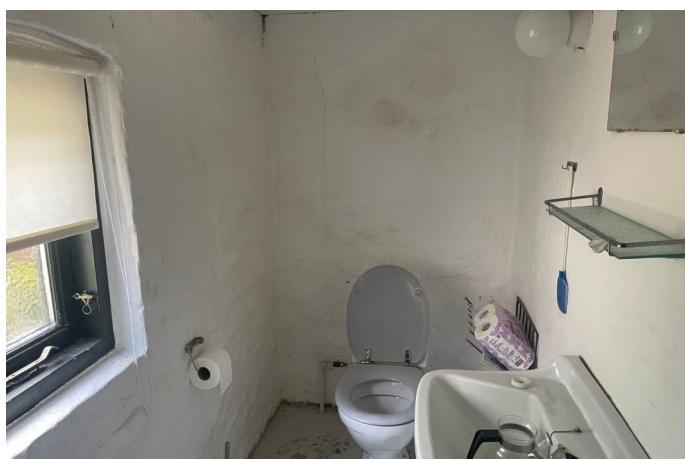
Køkken



Udgang fra køkkenet



Udsigt køkkendør



Toilet



Badeværelse



Udhus



Anja Hensberg

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

Adresse: Foldagervej 20, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: FOLDA20
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 06.11.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Udsigt



Anja Hensberg

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

Adresse: Foldagervej 20, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: FOLDA20
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 06.11.2025



Set fra privat / fælles vej



Anja Hensberg

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

Adresse: Foldagervej 20, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: FOLDA20
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 06.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 4 h Tæbring By, Tæbring m.fl.
BFE-nr.: 3445543
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg, Tæbring vand
Vej: Privat / fælles
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Varmepumpe (luft til luft).
Opført/ombygget år: 1897

Arealer

Grundareal udgør: 4.215 m²
- heraf vej 380 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 102 m²
- heraf Udhus 18 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 84 m²
Andre bygninger: 39 m²
- heraf Udhus 39 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 25.04.1874 lbnr. 907211-72 Tillægstekst Dok om borttagelse af grus, sten mm, Vedr 4H Filnavn: 72_C_139

Ejendommen ligger i zone for strandbeskyttelse.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.224.000 kr.
Grundværdi: 264.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 979.200 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Private ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Anja Hensberg

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

Adresse: Foldagervej 20, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: FOLDA20
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 06.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Afventer oplysninger.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovn skal udskiftes senest et år efter ejerskifte.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe (luft til luft).

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (skal udskiftes ved ejerskifte)

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Foldagervej 20, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: FOLDA20
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 06.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.994	Kontantpris/udbetaling	kr.	550.000
Grundskyld	kr.	3.231	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Renovation	kr.	2.622	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Skorstensfejning	kr.	469	I alt	kr.	563.150
Rottebekæmpelse	kr.	69			
Tanktømning	kr.	800			
Privat / fælles vej anslået	kr.	400			
Husforsikring anslået	kr.	3.500			
Ejerudgift i alt 1 år		16.085			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.970 md./ 35.638 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.382 md./ 28.589 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: 06.11.2025
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 20, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: FOLDA20
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 06.11.2025

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