

Salgsopstilling

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: Alleen 26, Østerby, 9940 Læsø
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 230426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 30.06.2026



Beskrivelse:

Tanggården "Skoven" Alleen 26 LÆSØ er en helt særlig ejendom med rødder tilbage til ca. 1749. Her forenes kulturhistorie, nænsom restaurering og nutidig anvendelighed og komfort i en unik helhed – smagfuldt, lys og lækkert.

Ejendommen fremstår i dag gennemgribende renoveret med stor respekt for de oprindelige materialer og håndværkstraditioner. Bygningen blev i 2018 beriget med nyt tangtag af ålegræs – en traditionel og bæredygtig byggemetode, der både er smuk og holdbar i flere hundrede år.

Hele bygningen er i 2018-20 gennemrenoveret, fra "inderst til yderst" med istandsættelse af facaderne inkl. nye snedkervinduer med sprosser, ny tagkonstruktion, nye isolerede gulve og indervægge, og helt nye installationer overalt: Gulvvarme, jordvarme, el, vand, fiber mv.

Gården er nu indrettet til helårsbrug med overnatningsplads til 12 personer. Der er lækre lyse trægulve i stuer og de 6 værelser, køkkener, og badeværelser – og et stort fællesrum med kig direkte op under tangtaget.

Boligen er indrettet med lækre lyse trægulve i stuer og de 6 værelser, og smukke klinker i køkkener, og badeværelser. Den store lade er indrettet som et stemningsfuldt opholds- og samlingsrum med loft til kip og kig direkte op til det karakteristiske tangtag. Rummet er ideelt til ophold, arrangementer, kurser eller fællesspisning.

Indvendigt fremstår Tanggården Skoven med en særlig atmosfære, hvor synlige bjælker, historiske detaljer og naturlige materialer er integreret med nutidig anvendelse i en overraskende lys og stilfuld bolig.

Ejendommen er et levende stykke kulturarv, hvor man tydeligt fornemmer historiens aftryk fra genbrugte materialer til sporene efter løbende tilpasninger gennem generationer.

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: Ejendomsmægler & Valuar, M.D.E. Jens Jørgen Calundan

Adresse: Alleen 26, Østerby, 9940 Læsø
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 230426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 30.06.2026

Samtidig er der skabt moderne, lyse og venlige rammer, som gør boligen indbydende både som privat bolig, fritidsbolig eller til erhvervmæssige formål som bed & breakfast, events, fester, kurser og retræter.

Til tanggården hører 20.000 m² dejlig naturgrund med have, stor træterrasse med vildmarksbad, bålplads - og frugthave.

Der er ikke bopælspligt så ejendommen må også anvendes som feriebolig og til lettere erhvervsformål.

BYGNINGSHISTORIK

Tanggården Skoven er oprindeligt bygget omkring år 1740 som et lille stuehus i 3 fag - placeret midt i den sydlige længe, hvor der nu er køkken. Omkring 1780 blev der tilbygget en længe mod nord, en lille bolig også på 3 fag. Gården er siden udbygget og sammenbygning i ca. 16 etaper,

Bygningen er opført i bindingsværk, og man har haft let ved at flytte en gavl og forlænge huset nogle meter efterhånden som ejerne havde behov og fik mulighed herfor, Bygningen er nu i alt på 281 m².

Tidligere har bygningen været indrettet med en mindre beboelse i den vestlige længe med køkken, bad, køkken/alrum, stor stue og 2 værelser, som har været aftægtsboligen. Nord- og østlængen var indrettet til lade, stald med krybber, værksted, hønsehus, værksted, stalde, fyrrum mv.

Tanggården Skoven indgår som en vigtig del af det kulturhistoriske tanghusmiljø, der er i området omkring Gl. Østerby på Læsø.

Gården er bevaringsværdig – med en SAVE-værdi på 2. Bygningen er restaureret udvendigt under ledelse af en erfaren restaureringsarkitekt, der har styret istandsættelse og fornyelse af tagkonstruktion og tangtag, alle facader og vinduer.

RESTAURERING 2018-19.

Bygningen er bevaringsværdig ? i 2012 vurderet med SAVE-værdi 4. Restaureringsholdning:

Ejerens mål har været at genskabe bygningen i sin helhed - med som et vigtigt tanghus i Læsø historie med bindingsværk og metertykt tangtag.

Projektet er gennemført med fondsstøtte til nyt tangtag og udvendig istandsættelse i regi af "Tanghus-projektet" på Læsø, som har til formål at bevare de unikke gamle tanghuse, som forventes at blive Unesco Verdensarv i løbet af få år.

Hele bygningens ydre er istandsat med yderste respekt - med en renovering af facade, nye sprossede snedkervinduer og døre fra Linolievinduet -og en ny tagkonstruktion som en kopi af den oprindelige, nu med nyt tangtag med 92 tons ålegræs.

Herefter har ejeren indefra understøbt sokkel, udgravet og lagt nyt isoleret gulv med gulvvarme, nyt loft, nye isolerede indervægge - og genopbygget en ny bolig i "den gamle skal".

Den historiske bygning favner en bolig, der nu er indrettet med moderne komfort, lækre materialer og lavt energiforbrug – og med detaljer og materialevalg samt bevaring af værdifulde bygningsspor som en hilsen til det gamle hus.

Adresse: Alleen 26, Østerby, 9940 Læsø
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 230426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

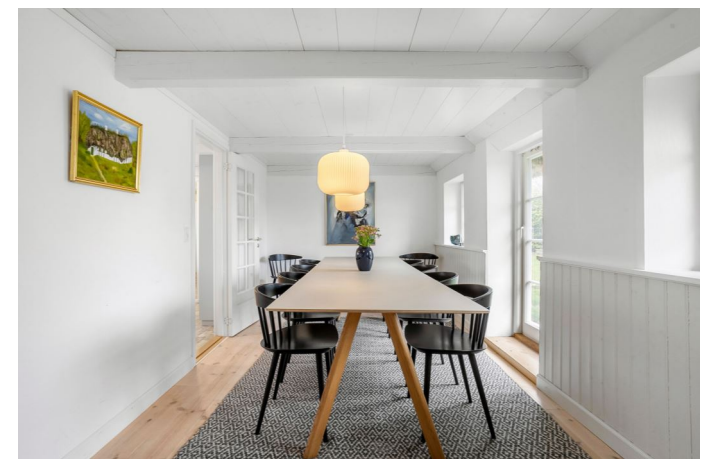
Dato: 30.06.2026



Adresse: Alleen 26, Østerby, 9940 Læsø
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 230426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 30.06.2026



Adresse: Alleen 26, Østerby, 9940 Læsø
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 230426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

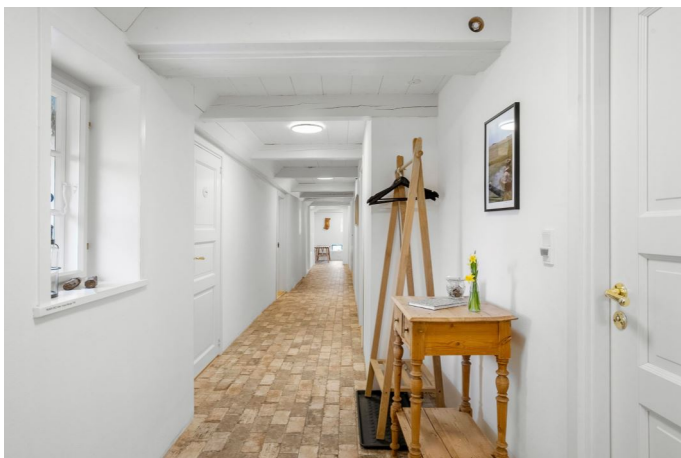
Dato: 30.06.2026



Adresse: Alleen 26, Østerby, 9940 Læsø
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 230426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 30.06.2026



Adresse: Alleen 26, Østerby, 9940 Læsø
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 230426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 30.06.2026



Adresse: Alleen 26, Østerby, 9940 Læsø
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 230426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 30.06.2026



Adresse: Alleen 26, Østerby, 9940 Læsø
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 230426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

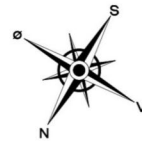
Dato: 30.06.2026



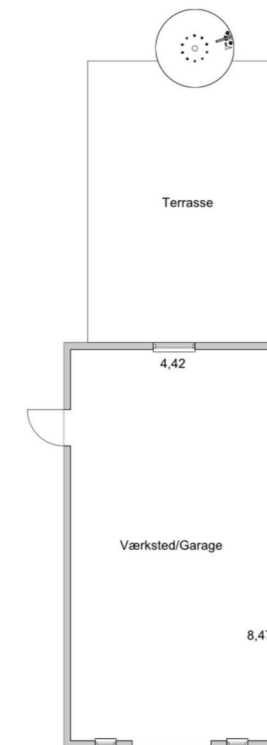
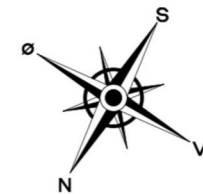
Adresse: Alleen 26, Østerby, 9940 Læsø
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 230426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Alleen 26, Østerby, 9940 Læsø
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 230426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Læsø
Matr.nr.: 17 a Østerby By, Hals
BFE-nr.: 8497636
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: El/Varmepumpe (jordvarme)
Opført/ombygget år: 1800/2020

Arealer*

Grundareal: 19.979 m²
Boligareal i alt: 282 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 45 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

07.08.2020 b78db485-a759-443c-a51e-4c89104fe279

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.674.000 kr.
Grundværdi: 688.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.339.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 550.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De i ejendommen værende hvidevarer herunder køl, frys, 2 ovne medfølger. Alle møbler, inventar, køkkenudstyr, sengelinned medfølger. Der er møbler til ca. 48 personer i fællesrummet. AV-udstyr, smart-tv med storskærm og WIFI 800 mb medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Alleen 26, Østerby, 9940 Læsø
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 230426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Læsø Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Arealer:

Bygningsarealernes størrelser er indhentet direkte fra BBR-meddelelsen.

Lokalplan:

Lokalplan 5.05 er gældende for ejendommen

Kabeltv og internet:

Udgifterne til tv- og internetabonnement er ikke medtaget i ejerudgifterne, da udgiften kan variere afhængig af pakkevalg og udbyder.

Renovation:

Der gøres opmærksom på, at ejerudgiften til renovation, er udgiften for en 240 liter affaldscontainer med 14 dagstømning. Såfremt køber ønsker en større affaldscontainer og/eller ugetømning, er udgiften hertil højere, hvilket køber ved ejerskifte skal være opmærksom på. For yderligere oplysninger, henvises til Forsyningens prisblad.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Brændeovn

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret efter 2003.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.200 Forbrug: 13.559,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: El/Varmepumpe (jordvarme)
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Alleen 26, Østerby, 9940 Læsø
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 230426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.830	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.750.000
Grundskyld	kr.	6.990	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.300
Husforsikring	kr.	5.887	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.175
Renovation	kr.	3.540	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	665	I alt	kr.	6.799.475
Rottebekæmpelse	kr.	57			
Miljø- og genbrugsafgift	kr.	2.648	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Jordflyningsgebyr	kr.	2			
Ejerudgift i alt 1 år		26.619			

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/nettoydelelse 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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.170 md./ 434.036 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.211 md./ 350.529 år v/25,60%
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: 30.06.2026
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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Den viste finansiering er lovbestemt og kan ikke garanteres af ejendomsmægleren.

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: Alleen 26, Østerby, 9940 Læsø
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 230426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 30.06.2026

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