

## 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: Agerøvej 46, Agerø, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: AGER46  
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 24.04.2025



### Beskrivelse:

Charmierende fritidsbolig med fjordudsigt og idylliske omgivelser på Agerø.

Velkommen til denne unikke fritidsbolig, en sand idyl beliggende i det naturskønne område på Agerø. Denne ejendom fra 1907 er et charmerende rødstenslandsted, der osrer af natur og charme. Med et boligareal på 77 kvadratmeter tilbyder dette hjem en perfekt kombination af rustik hygge og moderne komfort. Ejendommen har været i den nuværende ejers besiddelse i hele 54 år, hvilket vidner om stedets særlige tiltrækningskraft. Der er færdigselsret til Limfjorden.

Indenfor byder stueplanen på to gode værelser, ideelle til både overnattende gæster og soveværelser. Den hyggelige stue er et naturligt samlingspunkt, hvor du kan nyde den betagende fjordudsigt mod syd i hjemlige omgivelser med hygge fra brændeovn efter en skøn tur på stranden. Køkkenet emmer af rustik charme, samt et fint badeværelse med de nødvendige faciliteter i hjemlige omgivelser. Bryggeret giver praktisk adgang til udhuset, som rummer både en gammel stald og en fin lade med port, som også kan benyttes til bil, båd mv. Der er gulvvarme i badeværelset og 2 værelser, samt et Solar Venti solfanger, der udskifter luften i huset.

På første sal venter et stort charmerende rum med fjordudsigt, loft til kip og synlige bjælker, hvilket skaber en atmosfære af rummelighed og autenticitet. Dette rum kan bruges som ekstra opholdsrum eller kreativt værksted alt efter dine behov.

Udenfor strækker grunden sig mod syd og vest med fantastisk fjordudsigt fra haven, der er anlagt som naturhave med bl.a. frugttræer – et sandt paradys for naturelskere.

Beliggenheden er intet mindre end ideel; Agerø byder på rolige omgivelser tæt ved Limfjorden samt adgang til fuglereservat og Natura 2000 områder. Her kan du nyde lange gåture langs stranden eller blot tage bilen fem minutter for at nå de nærmeste indkøbsmuligheder. Dette er mere end blot et fritidshus; det er en sted i harmoni med naturen, som giver ro og velvære med masser af plads, frihed og frisk luft.

Velkommen til et fritids landsted på den vestlige del af skønne Mors.

### 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

Adresse: Agerøvej 46, Agerø, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: AGER46  
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 24.04.2025



Ejendommen



Ejendommen



Bryggers



Bryggers



Badeværelse



Badeværelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Agerøvej 46, Agerø, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: AGER46  
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

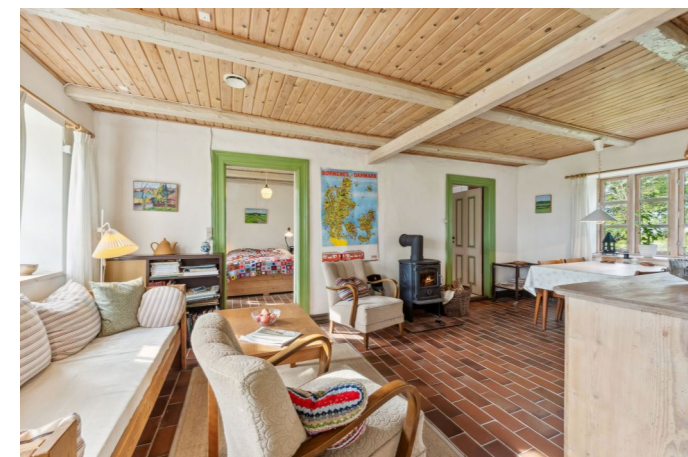
Dato: 24.04.2025



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Agerøvej 46, Agerø, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: AGER46  
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 24.04.2025



Gang



Udestue



Andet



Andet



Andet



Udsigt



Anja Hensberg

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

Adresse: Agerøvej 46, Agerø, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: AGER46  
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 24.04.2025



Have



Ejendommen



Ejendommen



Udsigt



Anja Hensberg

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

Adresse: Agerøvej 46, Agerø, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: AGER46  
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 24.04.2025



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

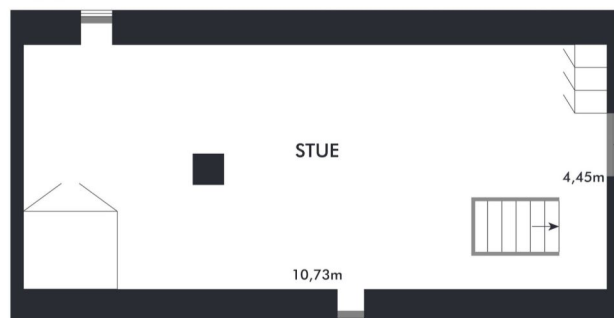
Adresse: Agerøvej 46, Agerø, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: AGER46  
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 24.04.2025



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Agerøvej 46, Agerø, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: AGER46  
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 24.04.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomsstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	3 n Ager By, Hvidbjerg
BFE-nr.:	3441921
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Brønd
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Ovn til fast og flydende brændsel
Opført/ombygget år:	1907

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	938.000 kr.
Grundværdi:	141.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	750.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

##### **Arealer**

Grundareal udgør:	2.765 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	
Hovedbyg. bebyg. areal:	77 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	77 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	170 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	170 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Grundejerforening:** Nej

#### 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: Agerøvej 46, Agerø, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: AGER46  
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 24.04.2025

#### Forsikringsforhold:

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

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Vandforsyning: ejendommen har egen brønd.  
Alle ejendomme beliggende på Agerø har eget vand.

Loftshøjde er ca. 210 cm og døråbning ca. 180 cm.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Ovn til fast og flydende brændsel  
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

#### 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: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Anja Hensberg

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

Adresse: Agerøvej 46, Agerø, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: AGER46  
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 24.04.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.827	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	1.726	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	5.846	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	2.622	I alt	kr.	910.250
Skorstensfejning	kr.	1.357			
Rottebekæmpelse	kr.	50			
Tanktømning	kr.	750			
Ejerudgift i alt 1 år		16.178			

#### 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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.090 md./ 61.080 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.093 md./ 49.121 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: 24.04.2025  
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/landingsseite>



Anja Hensberg

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

Adresse: Agerøvej 46, Agerø, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: AGER46  
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 24.04.2025

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