

## 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: Lervej 4, Torp, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: LERV4  
Ejerudgift/md.: kr. 1.002

Dato: 01.01.2026



### Beskrivelse:

Nedsat - også god til fritidsbrug.

Villa på 119 m<sup>2</sup> beliggende på en stor og privat grund med få minutters gang fra strand og fjord på den vestlige del af øen. Stedet er både optimalt til helårs- og fritidsbolig, grundet de lokale omgivelser i form af skøn natur og i hverdagen er der lokale tilbud på alt fra børnepasning, skolegang, fritidsaktiviteter, motion og en stærk lokalt fællesskab. Huset ligger på en super dejlig grund med skel til marker og flot udsigt udover landskabet med Limfjorden i horisonten.

Boligen er indrettet med entre, hvor der er trappe til 1. sal og med indgang til både badeværelse og køkken. Et pænt og nydeligt badeværelse fra omkring år 2000 med gulvvarme, lyst inventar og bruseniche. Velindrettet og hyggeligt køkken med udsigt til haven og med adgang til en stor stue i vinkel med god plads til både spise- og hyggeafdeling for hele familien. Sidst i stueplan er der 2 mindre værelser med gennemgang og såfremt ønskes, kan der indsættes en dør, så gennemgang ikke er nødvendigt. 1. salen består af opgang til repos og her er et toilet og en lidt smal fordelingsgang med indgang til 2 værelser, hvor det ene er et stort gavlværelse (under renovering). Sidst er der et kammer, som kan benyttes til opbevaring eller gæsteværelse. Huset gavlv mod syd er under renovering og vil blive lavet færdigt af ejer.

Tilhørende villaen er et godt udhus med både god plads til opbevaring / hobbyaktiviteter og også mulighed for at benyttelse til garage.

Grunden er super hyggelig med egen grusvej op til huset og resten af den store grund er udlagt med have og flere hyggeområder. Haven består af græsplæne, buske, hæk, bede og store træer, som giver liv og idyl. Yderligere er der en stor flot nyere terrasse som vender rigtig for solen og herfra er der en skøn udsigt over haven, marker og med Limfjorden i horisonten. Haven fortsætter bag huset og her er der græs, frugttræer og indtil flere hyggesteder ved bl.a. drivhuset. Strand og fjord ligger i gåafstand fra ejendommen.

### 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: Lervej 4, Torp, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: LERV4  
Ejerudgift/md.: kr. 1.002

Dato: 01.01.2026



Ejendommen



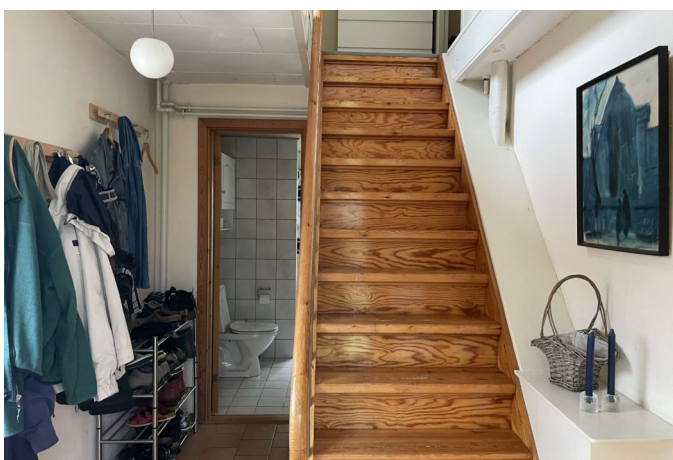
Ejendommen



Have



Udsigt terrasse



Entre / gang



Badeværelse





Anja Hensberg

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

Adresse: Lervej 4, Torp, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: LERV4  
Ejerudgift/md.: kr. 1.002

Dato: 01.01.2026



Badeværelse



Køkken



Udsigt fra køkken



Køkken



Stue



Stue





Anja Hensberg

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

Adresse: Lervej 4, Torp, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: LERV4  
Ejerudgift/md.: kr. 1.002

Dato: 01.01.2026



Stue



Stue



Toilet 1. sal



Værelse 1. sal



Gavl værelse 1. sal



Have





Anja Hensberg

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

Adresse: Lervej 4, Torp, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: LERV4  
Ejerudgift/md.: kr. 1.002

Dato: 01.01.2026



Have



Ejendommen



Udsigt



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Lervej 4, Torp, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: LERV4  
Ejerudgift/md.: kr. 1.002

Dato: 01.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Morsø  
Matr.nr.: 5 b Torp By, Karby  
BFE-nr.: 3442896  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat / fælles  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1942

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

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 221.000 kr.  
Grundværdi: 95.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 176.800 kr.  
Grundlag for grundskyld:

##### **Arealer\***

Grundareal: 2.481 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 25 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 119 m<sup>2</sup>  
- heraf udnyttet tagetage: 30 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Kælder: 10 m<sup>2</sup>  
Garage: 42 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Kogeplade, Emhætte, Ovn, Opvaskemaskine, Køle- og Fryseskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lervej 4, Torp, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: LERV4  
Ejerudgift/md.: kr. 1.002

Dato: 01.01.2026

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: Forsikret som fritidshus

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 26.600 Forbrug: 2.188,00 L olie  
Udgiften er beregnet i år: 2023  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
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 salgsopstillingens 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere. Ulovlige installationer.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Husets tag skal formentlig snart udskiftes.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.



Anja Hensberg

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

Adresse: Lervej 4, Torp, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: LERV4  
Ejerudgift/md.: kr. 1.002

Dato: 01.01.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |         |
|------------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 1.627  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 395.000 |
| Grundskyld             | kr. | 1.163  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.509   |
| Husforsikring          | kr. | 3.386  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 4.250   |
| Renovation             | kr. | 3.029  | I alt                            | kr. | 407.759 |
| Skorstensfejning       | kr. | 1.702  |                                  |     |         |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 67     |                                  |     |         |
| Tanktømning            | kr. | 850    |                                  |     |         |
| Vedligeholdelse af vej | kr. | 200    |                                  |     |         |
| Ejerudgift i alt 1 år  |     | 12.023 |                                  |     |         |

#### 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.150 md./ 25.795 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.740 md./ 20.877 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: 01.01.2026  
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: 1/2 - 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: Lervej 4, Torp, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: LERV4  
Ejerudgift/md.: kr. 1.002

Dato: 01.01.2026

**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**