

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings 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. 942

Dato: 22.01.2026



Villa beliggende i fredlige og private omgivelser på skøn grund

Villa på 119 m2 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.

Et super dejligt sted i fredelige omgivelser i et lokalt naturskønt og velfungerende område.

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

Sagsnr.: LERV4
Ejerudgift/md.: kr. 942

Dato: 22.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Have



Udsigt terrasse



Entre / gang

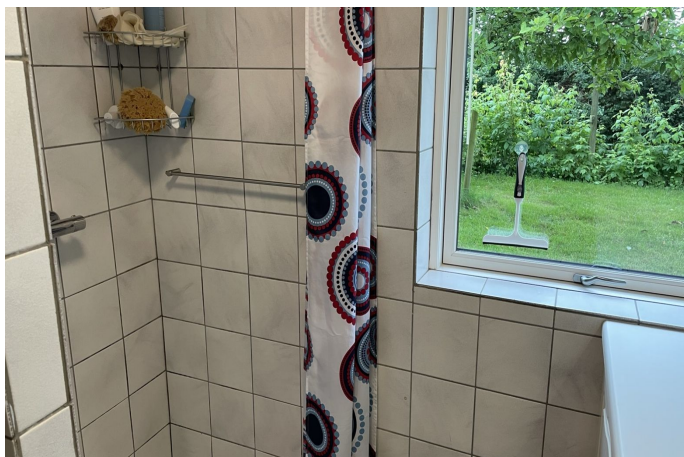


Badeværelse

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

Sagsnr.: LERV4
Ejerudgift/md.: kr. 942

Dato: 22.01.2026



Badeværelse



Køkken



Udsigt fra køkken



Køkken



Stue



Stue

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

Sagsnr.: LERV4
Ejerudgift/md.: kr. 942

Dato: 22.01.2026



Stue



Stue



Toilet 1. sal



Værelse 1. sal



Gavl værelse 1. sal



Have

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

Sagsnr.: LERV4
Ejerudgift/md.: kr. 942

Dato: 22.01.2026



Have



Ejendommen



Udsigt



Ejendommen



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

Sagsnr.: LERV4
Ejerudgift/md.: kr. 942

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 5b Torp By, Karby
BFE-nr.: 3442896
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1942

Arealer*

Grundareal: 2.481 m²
- heraf vej 25 m²
Boligareal i alt: 119 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 10 m²
Garage: 42 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 221.000
Grundværdi: 95.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 176.800
Grundlag for grundskyld: 76.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Ingen

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: LERV4
Ejerudgift/md.: kr. 942

Dato: 22.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikret som fritidshus

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 grund-
skyld 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 efterreg-
uleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsop-
stillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte
være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmæ-
gler uvedkommende.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af
ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.600 Forbrug: 2.188 L olie
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
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

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko
for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke



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. 942

Dato: 22.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	902
Grundskyld	kr.	1.163
Renovation	kr.	3.029
Skorstensfejning	kr.	1.702
Rottebekæmpelse	kr.	67
Tanktømning	kr.	850
Vedligeholdelse af vej	kr.	200
Husforsikring	kr.	3.386

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.509
I alt	kr.	407.759

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 11.298

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

Sagsnr.: LERV4
Ejerudgift/md.: kr. 942

Dato: 22.01.2026

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: