

Salgsopstilling

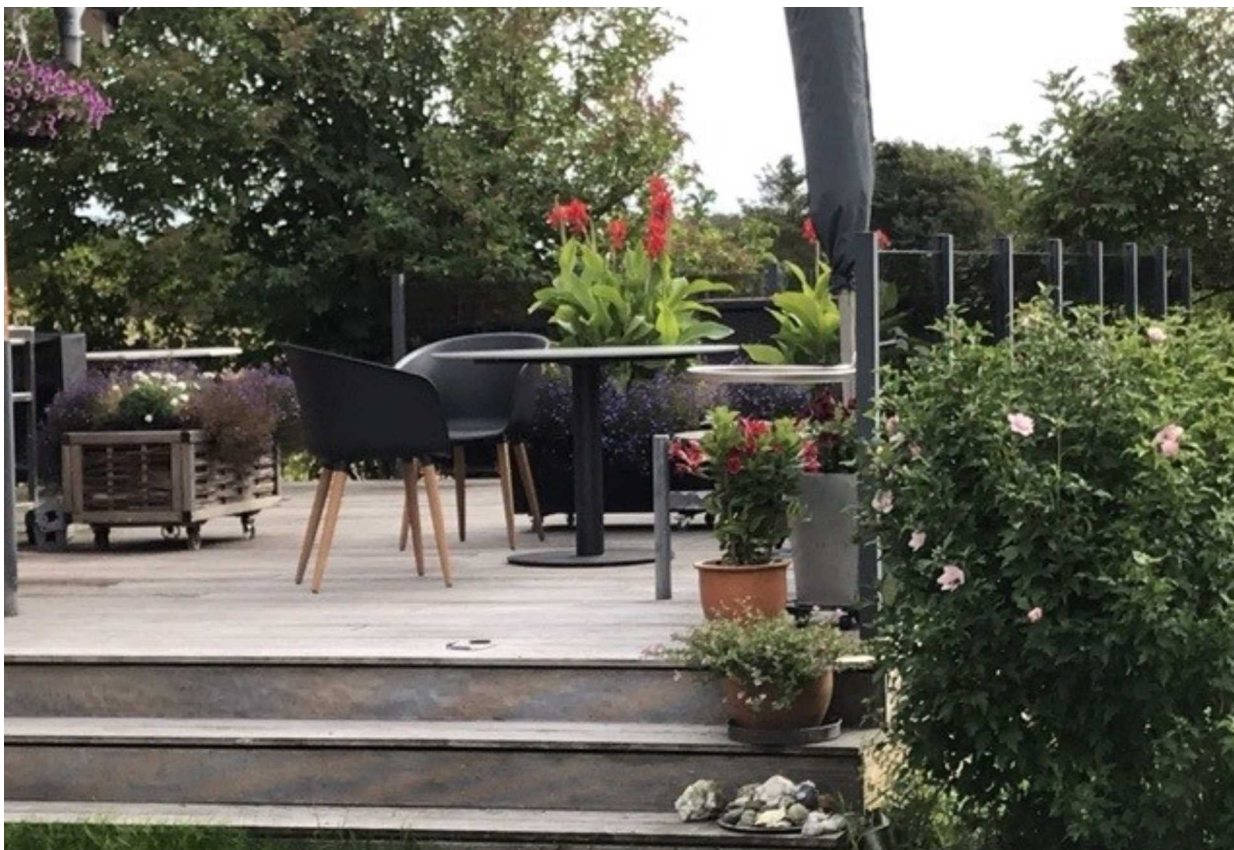
Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

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: 395.000

Sagsnr.: LERV4
Ejerudgift/md.: 911

Dato: 18.04.2024



Beskrivelse:

Nedsat - også god til fritidsbrug.

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.

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

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

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

Sagsnr.: LERV4
Ejerudgift/md.: 911

Dato: 18.04.2024



Ejendommen



Ejendommen



Have



Udsigt terrasse



Entre / gang



Badeværelse



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

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

Sagsnr.: LERV4
Ejerudgift/md.: 911

Dato: 18.04.2024



Badeværelse



Køkken



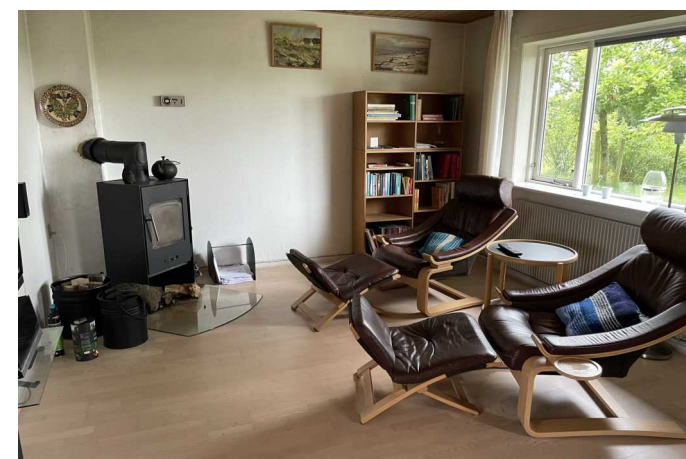
Udsigt fra køkken



Køkken



Stue



Stue



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

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

Sagsnr.: LERV4
Ejerudgift/md.: 911

Dato: 18.04.2024



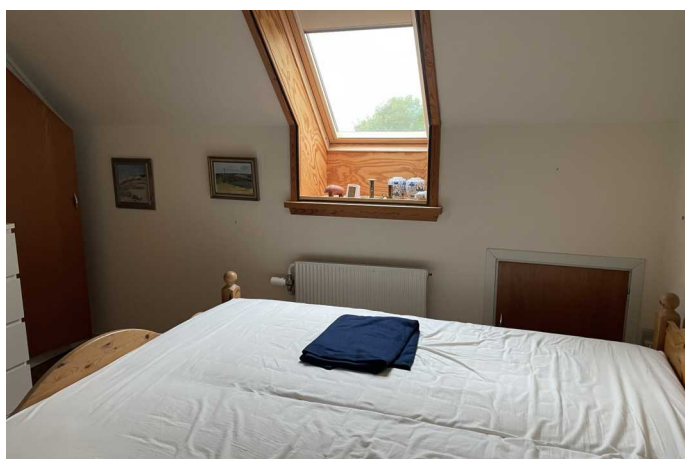
Stue



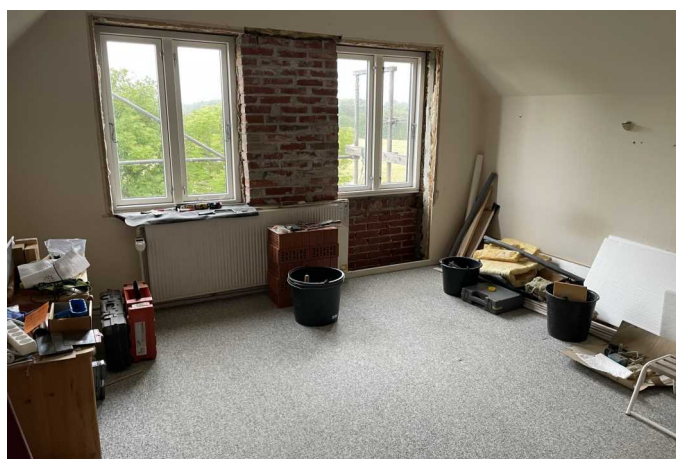
Stue



Toilet 1. sal



Værelse 1. sal



Gavl værelse 1. sal



Have



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

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

Sagsnr.: LERV4
Ejerudgift/md.: 911

Dato: 18.04.2024



Have



Ejendommen



Udsigt



Ejendommen



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

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

Sagsnr.: LERV4
Ejerudgift/md.: 911

Dato: 18.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
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

Arealer*

Grundareal udgør:	2.481 m ²
- heraf vej	25 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal:	89 m ²
Kælderareal:	10 m ²
Udnyttet tagetage:	30 m ²
Boligareal i alt:	119 m ²
Andre bygninger:	42 m ²
- heraf Garage	42 m ²
Bygningsareal ifølge	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	230.000 kr.
Grundværdi:	98.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	184.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

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

Sagsnr.: LERV4
Ejerudgift/md.: 911

Dato: 18.04.2024

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

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

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: 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: Energimærke E.



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

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

Sagsnr.: LERV4
Ejerudgift/md.: 911

Dato: 18.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	1.200	Kontantpris/udbetaling	395.000
Husforsikring	3.250	Halv ejerskifteforsikringspræmie	9.000
Ejendomsværdiskat	938	Tinglysningsafgift af skødet	4.250
Renovation	2.853		
Skorstensfejning	1.617	I alt	408.250
Rottebekæmpelse	19		
Tanktømning	850		
Vedligeholdelse af vej	200		
Ejerudgift i alt 1 år	10.927		

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.288 md./ 27.459 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.812 md./ 21.744 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 18.04.2024

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/landingside>



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

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

Sagsnr.: LERV4
Ejerudgift/md.: 911

Dato: 18.04.2024

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