



Naturskøn udsigt til skov og marker!

## Lyngmosevej 32 4943 Torrig L

Pris	399.000 kr.
Udbetaling	25.000 kr.
Brutto	2.215 kr.
Netto	1.755 kr.
Ejerudgift (md)	1.141 kr.
Boligareal	138 m <sup>2</sup>
Udhus	48 m <sup>2</sup>
Grundareal	1.060 m <sup>2</sup>
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1912/1976
Sagsnummer	4900255
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ <b>D</b>

## 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: Lyngmosevej 32, 4943 Torrig L  
Kontantpris: kr. 399.000

Sagsnr.: 4900255  
Ejerudgift/md.: kr. 1.141

Dato: 24.04.2026



Velkommen til Lyngmosevej 32 på det nordlige Lolland.

Ejendommen er beliggende i mindre landsby i naturskønne omgivelser med udsigt til skov og åbne marker, ja Lollands svar på Alperne grundet det kuperet terræn. Ejendommen ligger således alene 2,5 km. fra Ravnsby Bakker, der er oplagte, hvis cyklen skal luftes, men også det kulturelle område omkring Dodekalitten med stier til Krage-næs med både lystbådehavn, indkøbsmulighed og campingplads.

Til ejendommen hører en charmerende anlagt have med minimal vedligeholdelse, men samtidig på en atypisk skrånende grund, hvorved udsigten til skov og marker nemmere kan nydes fra terrassemiljøet, og dermed gør ejendommen oplagt som flexbolig uden bopælspligt. Derudover en muret garage, der også giver mulighed for godt værksted eller hobbyrum.

Ejendommen er indrettet med en entré med trappe til 1. salen. Fra entréen er der adgang til spisestue, der ligger i naturlig forlængelse af køkkenet, der således vil kunne åbnes op, hvis drømmen er et åbent køkken/alrum. I sammenhæng med spisestuen ligger den store vinkelstue med god plads til sofagruppen og dermed afslapning. I stuen er der installeret brændeovn, der kan gøre en allerede hyggelig aften endnu hyggeligere, ligesom der er udgang til både den sydvendte og vestvendte terrasse. Fra stuen er der adgang til stort soveværelse med god skabsplads. Baggang/fyrrum med vaskeafsnit samt udgang til have. Endeligt flisebadeværelse med toilet, håndvask og bruseniche samt gulvvarme.

1. salen er indrettet med mindre repos og fordelingsgang. Derudover 2 gode soveværelser.

Ejendommen opvarmes via oliefyret centralvarmeanlæg suppleret med brændeovn, der således således gør opvarmningen ligetil uanset om det er som bolig til hverdag eller flexbolig til fridage, weekender og ferier.

Ejendommen er et godt bud på fremtidig bolig for køberne, der lægger vægt på skønne landlige omgivelser!

### 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: Karsten Sønderhøj

Adresse: Lyngmosevej 32, 4943 Torrig L  
Kontantpris: kr. 399.000

Sagsnr.: 4900255  
Ejerudgift/md.: kr. 1.141

Dato: 24.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	3c Dalbygård, Birket m.fl.
BFE-nr.:	3100669
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret:	spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1912/1976

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	350.000
Grundværdi:	108.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	280.000
Grundlag for grundskyld:	86.400

**Arealer\*\***

Grundareal:	1.060 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	138 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Udhus:	48 m <sup>2</sup>

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

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. : 24.04.2026 -  
- Nr. 1: 02.09.1913 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 3C  
- Nr. 2: 04.03.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 3G  
- Nr. 3: 08.11.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 3C

**Planer**

Kommuneplan - Kommuneplan 2025-2037  
Kommuneplan - Kommuneplanstrategi - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed  
Kommuneplan 360-BE49 - Landsbyen Lindet

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Emhætte mærke Gorenje, Komfur mærke Voss Electrolux, Køle-/fryseskab mærke Gorenje, Opvaskemaskine mærke Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lyngmosevej 32, 4943 Torrig L  
Kontantpris: kr. 399.000

Sagsnr.: 4900255  
Ejerudgift/md.: kr. 1.141

Dato: 24.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.800 Forbrug: 1.848 Liter  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Jf. Energimærket bruges der udover 1,4 rummeter brænde til opvarmning til en pris på 2.600 kr.

Sælgers faktuelle forbrug af olie og diverse til brændeovn er ca. 2 paller træ briketter årligt til 6389 kr.  
samlet og fyringsolie ca. 1.400 liter årligt.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke + D

Adresse: Lyngmosevej 32, 4943 Torrig L  
 Kontantpris: kr. 399.000

Sagsnr.: 4900255  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.141

Dato: 24.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.428	Kontantpris	kr.	399.000
Grundskyld	kr.	1.503	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Skorstensfejning	kr.	770	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	204	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	I alt	kr.	416.317
Husforsikring	kr.	6.031	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.	13.694		

**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 2.215 md. / 26.581 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.755 md. / 21.060 år v/27,53 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Lyngmosevej 32, 4943 Torrig L  
Kontantpris: kr. 399.000

Sagsnr.: 4900255  
Ejerudgift/md.: kr. 1.141

Dato: 24.04.2026

#### 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:

### **Andre forhold af væsentlig betydning**

#### Elinstallationsrapport:

Diverse anmærkninger er under udarbejdelse.

#### BBR:

Der er uoverensstemmelser mellem BBR og de opmålte arealer i tilstandsrapporten ved henholdsvis kælderens og drivhus.

#### Fortidsmindebeskyttelseslinjer:

I henhold til ejendomsdatarapport hentet d. 05-11-25 er der registreret fortidsmindebeskyttelseslinjer på Matrikelnummeret:  
<https://www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder/Lokalitet/3388/>

#### Kirkebyggelinje:

I henhold til ejendomsdatarapport hentet d. 05-11-25 er ejendommen beliggende indenfor kirkebyggelinjen.

#### Drikkevandsinteresser:

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

#### Kloakforhold:

Jf. Ejendomsdatarapporten fra d. 05-11-25 er ejendommens aktuelle afløbsforhold "Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfaldevand". Ejendommen er derudover underlagt kloakopland "385\_0" Separatkloakeret uden planlagt ændring af dette. Ejendommen er derudover underlagt renseklasse ved navn "OP".

#### Sælgers forsikring:

Sælger kan have opnået rabat på sin husforsikring, samt der kan forekomme diverse afgifter og gebyrer udover oplyste præmie.

#### Foreløbig ejendomsskat:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.







