

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: Blåborgvej 18, Rakkeby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: VLBRV18
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 29.05.2026



Super hyggelig bolig i en god og lys stil, hvor det er nemt at føle sig hjemme i en afslappet og behagelig atmosfære.

Et hyggeligt hus på 171 m² med en privat lukket have og en skøn udsigt til marker. Boligen oser af hygge og holdt i en form for bondehus stil i lyse farver. Et dejligt sted både til helårs- fritidsbolig. Rakkeby er en lille landsby med busforbindelse, få km. til Limfjord, strand, skole, børnepasning, indkøb, hal, kulturcenter mv.

Huset er løbende vedligeholdt og det kan bl.a. nævnes at kvisten er renoveret i 2021, og samme år er huset malet. Vinduerne mod syd er skiftet i 2022 og varmeinstallationen er skiftet i 2021 til luft til vand varmepumpe, som både er optimalt for økonomien, men også hensigtsmæssigt ved evt. brug som fritidshus. Energimærke C.

Boligen er også løbende moderniseret med en god indretning og holdt i en lys og venlig stil. Rummeligt bryggers med plads til hårde hvidevarer og med adgang til disp. rum (fyrrum). Fra bryggers er der et dejligt køkken / alrum bestående af et Aubo køkken fra 2012 i hvidt med ø og god plads i spiseafdelingen. Fra køkkenet er der en hyggelig stue med god plads til hele familien og herfra er der et godt værelse. Fra stue er der også adgang til entreen der har indgang til et lyst badeværelse med bruser og gulvvarme. Entreen har opgang til 1. salen via en god trappe. 1. salen er lys og hyggelig med opgang til stue i åben forbindelse med mellemgang, hvor der er et kvistværelse og endnu et værelse.

Grunden er hyggelig og velanlagt med gårdsplads og herfra er der en gårdhave, med flere terrasser. Hyggelig og privat have med både buske, træer, højbede, græsplæne og udsigt til marker. Yderligere er der et ældre udhus på 48 m², der er god til hobbyrum og opbevaring.

Her får man et super hyggeligt hus med god plads både inde og ude. Et lille landidyl i et godt lokalområde.

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.

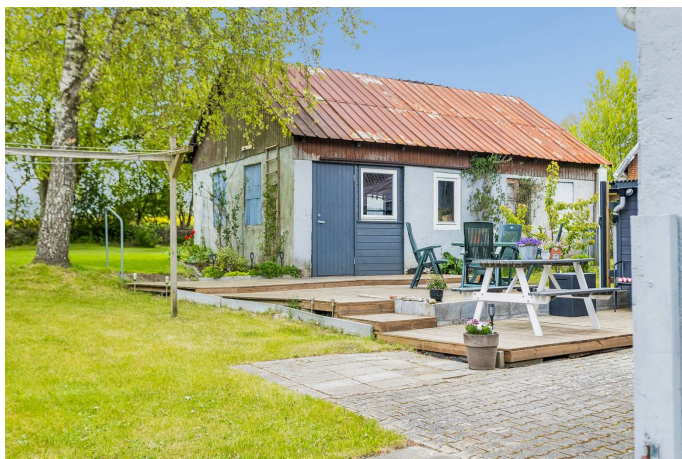
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anja Hensberg

Adresse: Blåborgvej 18, Rakkeby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: VLBRV18
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 29.05.2026



Ejendommen



Have



Bryggers



Køkken / alrum



Køkken / alrum



Køkken / alrum

Adresse: Blåborgvej 18, Rakkeby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: VLBRV18
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 29.05.2026



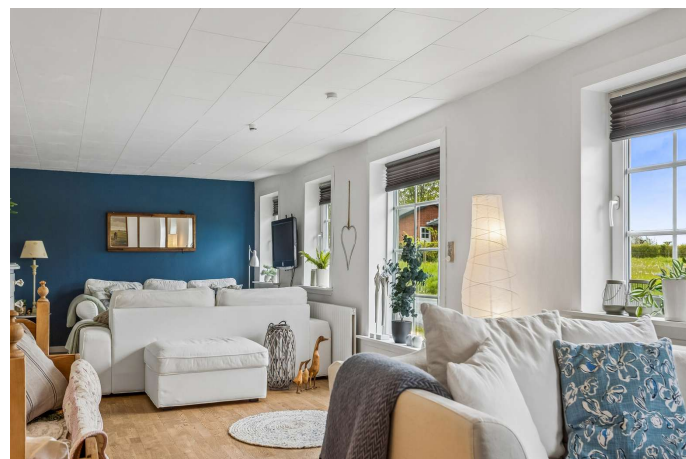
Køkken / alrum



Stuen



Stuen



Stuen



Stuen



Værelse

Adresse: Blåborgvej 18, Rakkeby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: VLBRV18
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 29.05.2026



Entre



Badeværelse



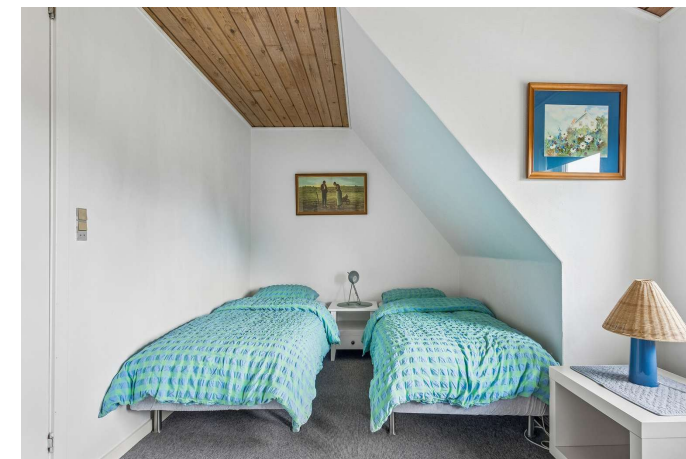
Entre / opgang til 1. sal



Stue 1. sal



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Blåborgvej 18, Rakkeby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: VLBRV18
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 29.05.2026



Værelse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



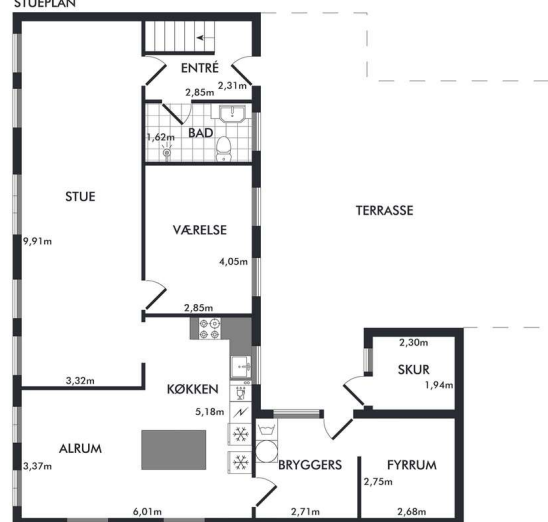
Ejendommen

Adresse: Blåborgvej 18, Rakkeby, 7960 Karby
 Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: VLBRV18
 Ejerudgift/md.: kr. 928

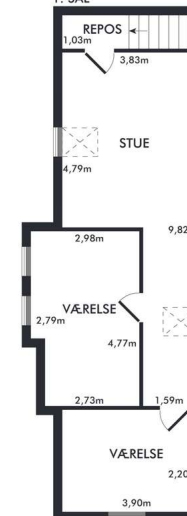
Dato: 29.05.2026

STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

1. SAL



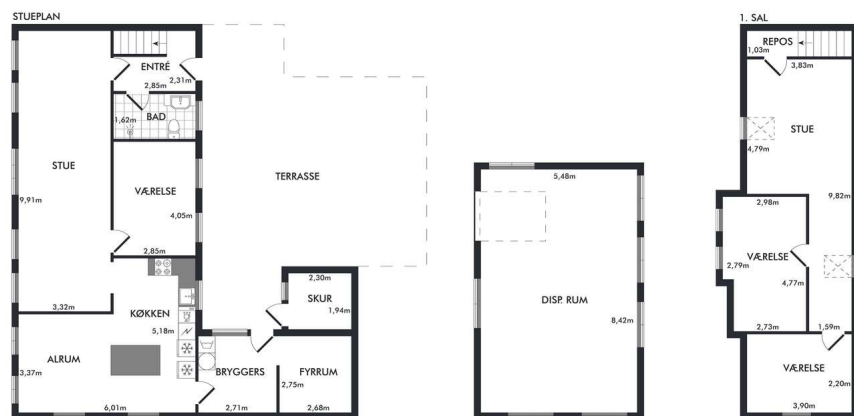
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Blåborgvej 18, Rakkeby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: VLBRV18
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 29.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Blåborgvej 18, Rakkeby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: VLBRV18
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse til helårs- og fritidsbrug
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 6an Rakkeby By, Rakkeby m.fl.
BFE-nr.: 3444789
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1897

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 354.000
Grundværdi: 96.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 283.200
Grundlag for grundskyld: 76.800

Arealer**

Grundareal: 965 m²
Boligareal i alt: 171 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 48 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 20.LB.25 - Landsby, Rakkeby

Tilbehør:

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

Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Blåborgvej 18, Rakkeby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: VLBRV18
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 29.05.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen består af 2 matrikler.

Ejendommen har eget vand.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.800 Forbrug: 7.828 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Luft til vand varmpumpe

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Blåborgvej 18, Rakkeby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: VLBRV18
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 29.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.444	Kontantpris	kr.	425.000
Grundskyld	kr.	1.175	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.450
Ejendomsforsikring	kr.	5.193	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Renovation	kr.	3.200	I alt	kr.	439.450
Rottebekæmpelse anslået	kr.	123	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	11.135			

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: Blåborgvej 18, Rakkeby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: VLBRV18
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 29.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 296.000
Nr. 2: hovedstol kr. 100.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen