

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: Næssundvej 324, Ø Hvidbjerg, 7960 Karby
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: NSSU324
Ejerudgift/md.: 2.502

Dato: 10.04.2024



Beskrivelse:

- Flot og velholdt ejendom med bl.a. knap 2 ha. jord.
- Stort stuehus i en god stil med højt til loft og rummelighed.
- Boligen har fået en større renovering i 2001.
- Store velholdte udbygninger til mange formål.
- Velanlagt grund med en fin have, der oser af hygge.
- Børnehave, skole, fritidsaktiviteter osv. som nabo.
- Harmonisk ejendom med masser af plads både inde og ude
- Perfekt til børnefamilien

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: Næssundvej 324, Ø Hvidbjerg, 7960 Karby
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: NSSU324
Ejerudgift/md.: 2.502

Dato: 10.04.2024

Super dejlig landejendom i en flot stil med stort stuehus / udhuse og med knap 2 ha. jord beliggende få meter fra skole, børnehave mv. Her får familien hele pakken.

En virkelig skøn og harmonisk ejendom, der oser af hygge og god stil, inde som ude med et stort flot stuehus, der i 2001 har fået en større indvendig renovering og som har store regulære rum / værelser. Ejendommen fremstår i en god stand med gode udbygninger beliggende på en super velanlagt grund på knap 2 ha. jord bestående af bl.a. hyggelig have, stor gårdsplads og et større fritliggende areal.

Boligen er på 291 m² i en god stil med følgende indretning: bryggers med adgang til mindre badeværelse og viktualierum. Fra bryggers er der et stort pænt køkken med god plads til spisebord og med adgang til både spisestue og stue. Disse 2 stuer er delt med dobbelt dør og er både rummelige og hyggelige. Fra stuen er der et kontor med videre gang til soveværelse, hvorfra der er et stort badeværelse. Yderligere er der fra stuen også adgang entre / hall med flot trappe til 1. salen og også med adgang til badeværelset. Der er gulvvarme i bryggers og de 2 badeværelser.

1 salen har opgang til et stort fællesrum / stue og herfra er der et værelse og 3 store værelser.

Udhusene består af garagebygning på 91 m² med fyrrum og sammenbygget i vinkel med en meget stor fin lade på 638 m² med stålspær. Yderligere er der endnu et fritliggende udhus på 81 m².

Grunden er meget flot anlagt med indkørsel til stor gårdsplads, hvorfra der er et større område til evt. køkkenhave eller lign. Mod syd og vest er der en stor hyggelig have med flere terrasser og et fint havehus. Der er indkørsel til gårdsplads via 2 grusveje fra Næssundvej og den ene vej går også ned til det fritliggende udhus og til laden. Bag den store lade ligger resten af de knap 2 ha. jord.

Flot og fritliggende ejendom med god beliggenhed, da både børnehave, skole, fritidsaktiviteter mv. er lige på den anden siden af vejen. Yderligere kører bussen lige forbi og der er dagligvare indkøb i gåafstand fra ejendommen.

En flot og harmonisk ejendom, der rummer i den grad mange muligheder for benyttelse og perfekt for børnefamilien, der også ønsker en nem hverdag.



Anja Hensberg

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

Adresse: Næssundvej 324, Ø Hvidbjerg, 7960 Karby
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: NSSU324
Ejerudgift/md.: 2.502

Dato: 10.04.2024



Ejendommen



Hal



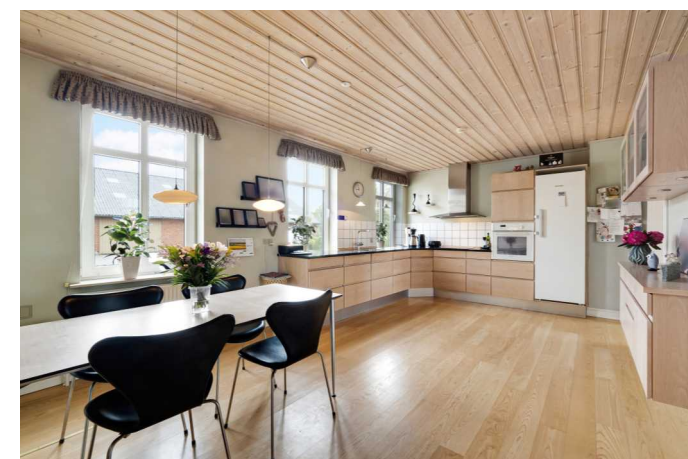
Ejendommen



Have



Bryggers



Køkken



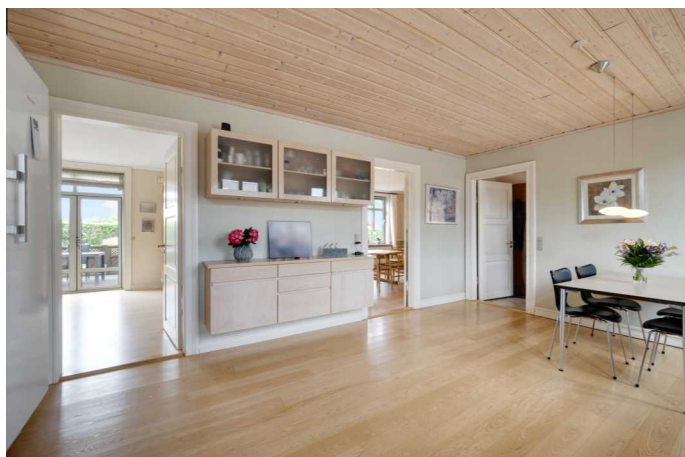
Anja Hensberg

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

Adresse: Næssundvej 324, Ø Hvidbjerg, 7960 Karby
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: NSSU324
Ejerudgift/md.: 2.502

Dato: 10.04.2024



Køkken



Spisestue



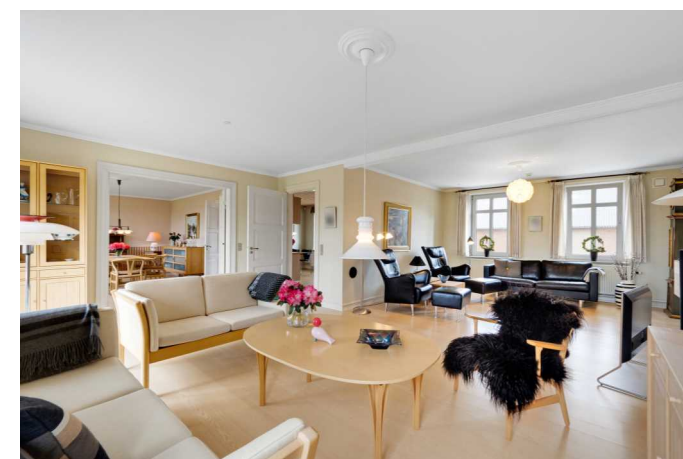
Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Næssundvej 324, Ø Hvidbjerg, 7960 Karby
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: NSSU324
Ejerudgift/md.: 2.502

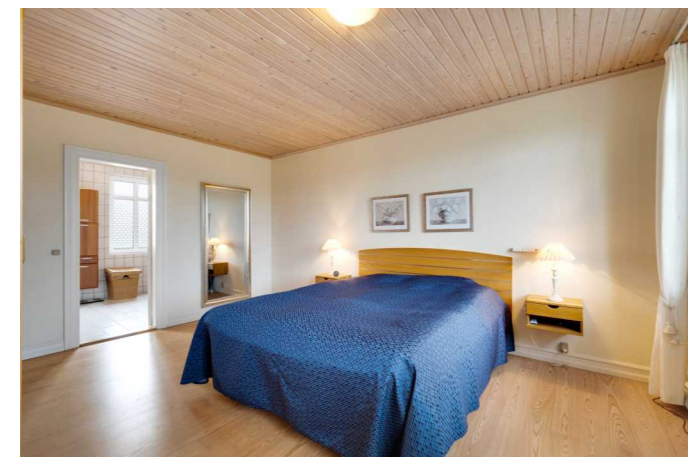
Dato: 10.04.2024



Stue



Kontor



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



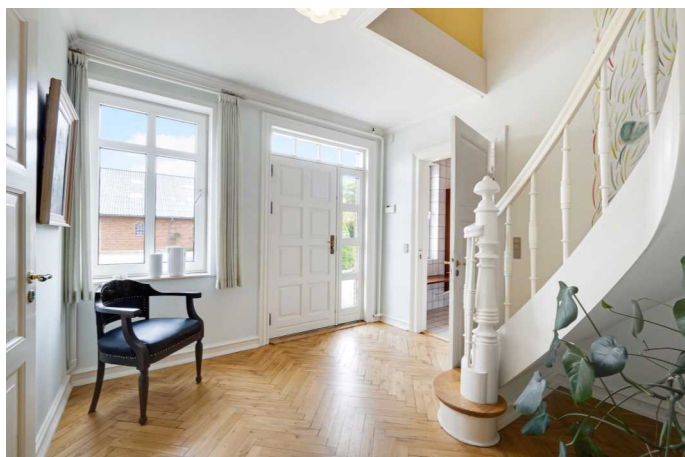
Anja Hensberg

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

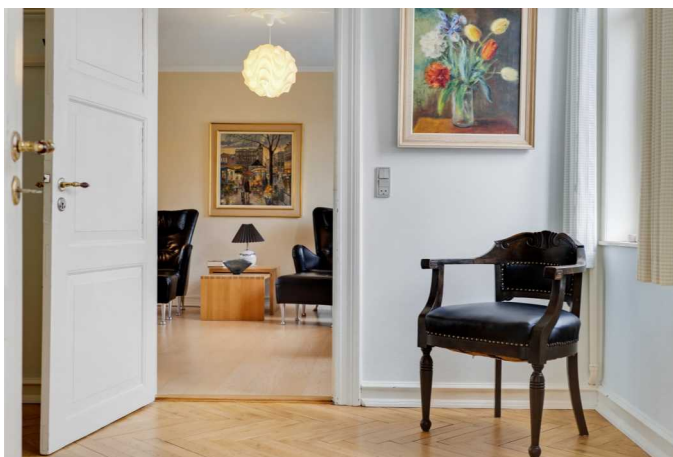
Adresse: Næssundvej 324, Ø Hvidbjerg, 7960 Karby
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: NSSU324
Ejerudgift/md.: 2.502

Dato: 10.04.2024



Entre



Entre



Stue 1. sal



Stue 1. sal



Værelse 1. sal



Værelse 1. sal



Anja Hensberg

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

Adresse: Næssundvej 324, Ø Hvidbjerg, 7960 Karby
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: NSSU324
Ejerudgift/md.: 2.502

Dato: 10.04.2024



Ejendommen



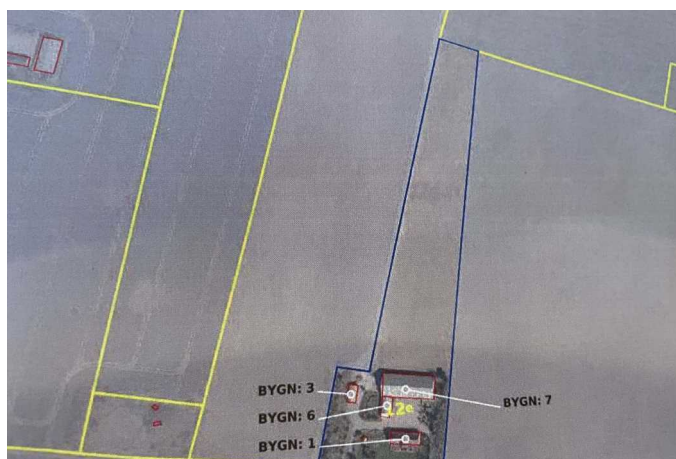
Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Kort over ejendommen

Adresse: Næssundvej 324, Ø Hvidbjerg, 7960 Karby
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: NSSU324
Ejerudgift/md.: 2.502

Dato: 10.04.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

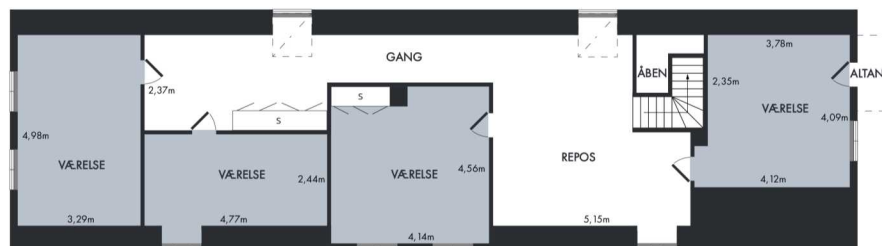
Adresse: Næssundvej 324, Ø Hvidbjerg, 7960 Karby
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: NSSU324
Ejerudgift/md.: 2.502

Dato: 10.04.2024



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Næssundvej 324, Ø Hvidbjerg, 7960 Karby
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: NSSU324
Ejerudgift/md.: 2.502

Dato: 10.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Nedlagt landbrug
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 12 e Ø. Hvidbjerg By, Hvidbjerg
BFE-nr.: 8108196
Zonestatus: Byzone og landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1925/1986

Arealer*

Grundareal udgør: 19.865 m²
- heraf vej 260 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 191 m²
Kælderareal: 9 m²
Udnyttet tagetage: 100 m²
Boligareal i alt: 291 m²
Andre bygninger: 729 m²
- heraf Garage 91 m²
- heraf Udhus 638 m²

Bygningsareal ifølge Oplyst af andre (lukket for indberetning)

- af dato:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.028.000 kr.
Grundværdi: 839.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 822.400 kr.
Grundlag for grundskyld:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Nr. 1 lyst d. 11.03.1937 Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 31.01.1968 Dok om adgangsbegrænsning mv
Nr. 3 lyst d. 31.01.1968 Dok om adgangsbegrænsning mv
Nr. 4 lyst d. 15.01.2002 Dok om telekabler og kabelrør i tracé mv. Vedr. 7K,15D,21A.

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: Næssundvej 324, Ø Hvidbjerg, 7960 Karby
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: NSSU324
Ejerudgift/md.: 2.502

Dato: 10.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Afventer oplysninger.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.: 32.100 Forbrug: 7,00 t træpiller + 7208 kWh el
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
7 tons træpiller kr 17.600 + 7208 kWh el kr. 14.500 = 32.100
Dele af 1 salen har elradiatorer.

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 D.



Anja Hensberg

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

Adresse: Næssundvej 324, Ø Hvidbjerg, 7960 Karby
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: NSSU324
Ejerudgift/md.: 2.502

Dato: 10.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	10.269	Kontantpris/udbetaling	1.995.000
Ejendomsværdiskat	4.194	Halv ejerskifteforsikringspræmie	14.000
Renovation	2.774	Tinglysningsafgift af skødet	13.850
Skorstensfejning	697	I alt	2.022.850
Rottebekæmpelse	84		
Ejendomsforsikring anslået	12.000		
Ejerudgift i alt 1 år	30.018		

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.357 md./ 136.285 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.000 md./ 107.997 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: 10.04.2024

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: Næssundvej 324, Ø Hvidbjerg, 7960 Karby
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: NSSU324
Ejerudgift/md.: 2.502

Dato: 10.04.2024

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