

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 451, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: 185.000

Sagsnr.: NSSU451
Ejerudgift/md.: 1.000

Dato: 24.04.2024



Beskrivelse:

Vil du gerne have et billigt hus eller sommerhus med fjordudsigt, så kig lige her.

I et naturskønt område med få 100 m til Limfjorden / strand i landbyen Karby ligger dette hus med et boligareal på 180 m² med tilhørende 124 m² udhus / værksted. Grundarealet er 481 m² og nem, da der udelukkende er parkering og en lukket gårdhave. Boligen har bl.a. 5 værelser og 2 toiletter.

Huset har delvis fået en modernisering og sælges som værende. Boligen indeholder: fra gårdhave er der åben indgang til et større køkkenområde med et pænt lyst køkken. I køkkenet er der trappe til 1. sal, og også indgang til et lille vaskerum, et ældre badeværelse med brus og et godt værelse med udsigt. Ligeledes er der fra køkken videre gang til en stor stue i vinkel, hvor der er brændeovn, og også med en super dejlig udsigt over området med fjorden i baggrunden. Fra stuen er der et godt værelse, mellemgang, gæstetoilet og endnu et værelse. 1. salen består af opgang til fordelingsgang. Herfra er der 2 store gavlværelser og endnu et værelse med en stor kvist. Hvorfra der er en vidunderlig fjordudsigt. Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Tilhørende ejendommen er et større udhus med port, som evt. kan benyttes til garage, opbevaring af div. ting, så lille både, kano og lign., som kan benyttes på fjorden. Bagerst i udhuset er et rum, som også kan bruges til opbevaring, hobbyrum mv.

Grunden er anlagt med parkering foran udhuset, og med indgang via låge til gårdhave, hvor der både er adgang til hus og udhus. Gårdhaven trænger til oprydning og er flisebelagt med en overdækning, der er i en dårlig stand. Gårdhaven kan virkelig blive hyggeligt og er nem at have, også til fritidsbrug. Mere udendørs plads findes få minutters gang fra ejendommen ved fjord og strand.

En super god mulighed for at få en ejendom til billige penge, der kan tilrettes og renoveres løbende.

Der kan læses mere om området på superlandsbyen - de syv sogne.

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: Næssundvej 451, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: 185.000

Sagsnr.: NSSU451
Ejerudgift/md.: 1.000

Dato: 24.04.2024



Ejendommen



Ejendommen



Køkken



Køkken



Værelse



Badeværelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Næssundvej 451, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: 185.000

Sagsnr.: NSSU451
Ejerudgift/md.: 1.000

Dato: 24.04.2024



Værelse



Stue i vinkel



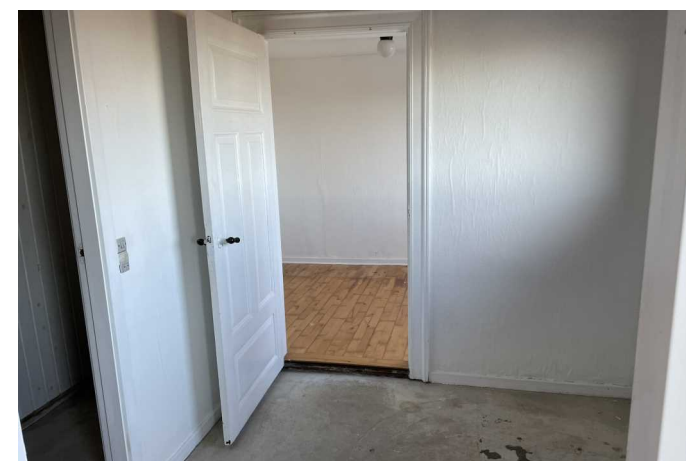
Stue i vinkel



Udsigt fra stuen



Stue i vinkel



Mellemgang



Anja Hensberg

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

Adresse: Næssundvej 451, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: 185.000

Sagsnr.: NSSU451
Ejerudgift/md.: 1.000

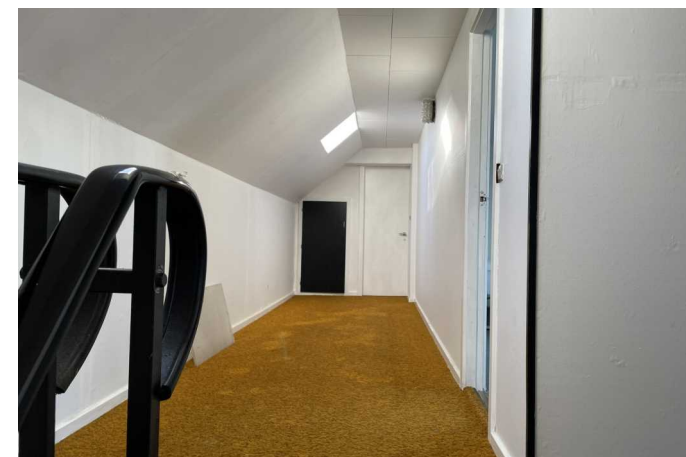
Dato: 24.04.2024



Gæstetoilet



Værelse



Fordelingsgang 1. sal



1. værelse 1 sal



2.. værelse 1 sal



Udsigt fra værelse 2.



Anja Hensberg

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

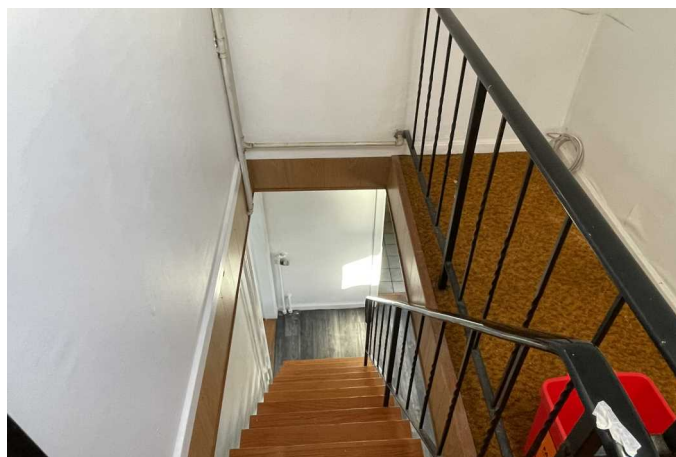
Adresse: Næssundvej 451, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: 185.000

Sagsnr.: NSSU451
Ejerudgift/md.: 1.000

Dato: 24.04.2024



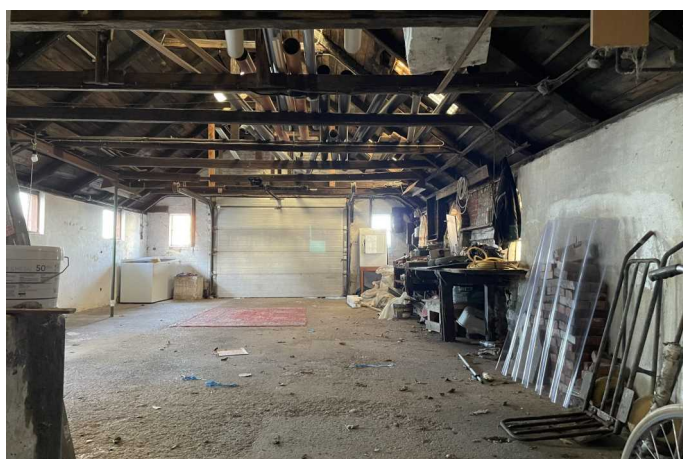
3. værelse 1 sal



Trappe nedgang



Ejendommen



Udhus / garage



Udhus / garage



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Næssundvej 451, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: 185.000

Sagsnr.: NSSU451
Ejerudgift/md.: 1.000

Dato: 24.04.2024



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Næssundvej 451, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: 185.000

Sagsnr.: NSSU451
Ejerudgift/md.: 1.000

Dato: 24.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 5 f Karby By, Karby
BFE-nr.: 3442477
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1910

Arealer*

Grundareal udgør: 481 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 112 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 68 m²
Boligareal i alt: 180 m²
Andre bygninger: 124 m²
- heraf Udhus 124 m²

Bygningsareal ifølge Oplyst af ejer (eller
dennes repræsentant)

- af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Nr. 1 lyst d. 11.03.1937 lbnr. 904247-72 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 72_B_108
Nr. 2 lyst d. 26.02.1981 lbnr. 1573-72 Tillægstekst Lokalplan nr. 5.1, Vedr 11BK Filnavn: 72_A_5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 302.000 kr.
Grundværdi: 70.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 241.600 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):
De nuværende hårde hvidevarer medfølger uden garanti for funktionalitet.

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 451, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: 185.000

Sagsnr.: NSSU451
Ejerudgift/md.: 1.000

Dato: 24.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Ejendommen er pt. kun brandforsikret.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen sælges uden energimærke, tilstandsrapport og elrapport med ansvarsfraskrivelse.

Vedr. tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ingen gæld eller afgiftspantebreve tinglyst på ejendommen.

I salgsopstilling er der en beregning på realkreditlån og banklån.

Ejendommen kan ikke opnår som værende realkreditbelåning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der foreligger ingen energimærke, da ejendommen ejes af et konkursbo.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der henvises til side 5

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Anja Hensberg

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

Adresse: Næssundvej 451, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: 185.000

Sagsnr.: NSSU451
Ejerudgift/md.: 1.000

Dato: 24.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	1.350	Kontantpris/udbetaling	185.000
Ejendomsværdiskat	1.232	Tinglysningsafgift af skødet	3.050
Renovation	2.853	I alt	188.050
Røttekæmpelse anslået	60		
Husforsikring anslået	6.500		
Ejerudgift i alt 1 år	11.995		

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 1.020 md./ 12.238 år Netto **ekskl.** ejerudgift 810 md./ 9.719 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: 24.04.2024

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 451, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: 185.000

Sagsnr.: NSSU451
Ejerudgift/md.: 1.000

Dato: 24.04.2024

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

Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:

Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport og elrapport, da ejendommen ejes af et konkursbo og sælges med ansvarsfraskrivelse.