

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: Næssundvej 433, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: NSSUN433
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 22.01.2026



Hyggeligt hus på 110 m2 bolig beliggende på en nem grund med tilhørende garage og udhus i Karby få minutters gang fra god strand og Limfjorden. Her får du god plads med alt i plan og tilmed er der gode disp. rum på 1. salen. Husets tag er fra 2003 og vinduerne i stueplan er ligeledes udskiftet.

Husets indretning er som følgende: entre med indgang til et stort soveværelse med lukket opgang til husets 1.sal. Yderligere er der fra entreen en stor vinkelstue med god vægplads og med udgang til sydvendt terrasse. Det er muligt at lave endnu et værelse i stuen, da den er stor nok til det. Fra stuen er der et stort køkken med god plads og i åben forbindelse med mellemgang og herfra er der adgang til et badeværelse og bryggers med udgang til havesiden. Badeværelset er med brus og af ældre dato. Husets centralvarme er taget ned med henblik på luft til luft varmepumpe, som ikke er installeret.

På 1. salen er der 12 m2. bolig, som består af et værelse. Resten af 1. salen er ikke beboelse, uanset om det ser sådan ud.

Grunden består af 2 matrikler, som er sammenlagt. Grunden er udlagt med en syd / vestvendt have, der mest består af græsplæne / hæk og en terrasse. Yderligere er der et ældre udhus, der har flere rum og kan benyttes til mange formål. Fra sidevejen er der indkørsel til en god muret garage.

Karby ligger ud til Limfjorden og her er rig mulighed for mange gåture i skøn natur eller blot lige gå ned og tage en svømmetur. Bussen kører lige forbi og der er kun få km. til Hvidbjerg som har skole, børnepasning, indkøb, motionscenter mv. Yderligere er der også få km. til Næssundfærgen, hvorfra der ikke er lang til naturparken i Thy. Karby er en hyggelig landsby og beliggende i område med meget fællesskab, også kaldet de syv sogne / Super Landsbyen og der kan læses mere på www.superlandsbyen.dk

Huset er også et godt bud på et billigt fritidshus.

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 433, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: NSSUN433
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 22.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



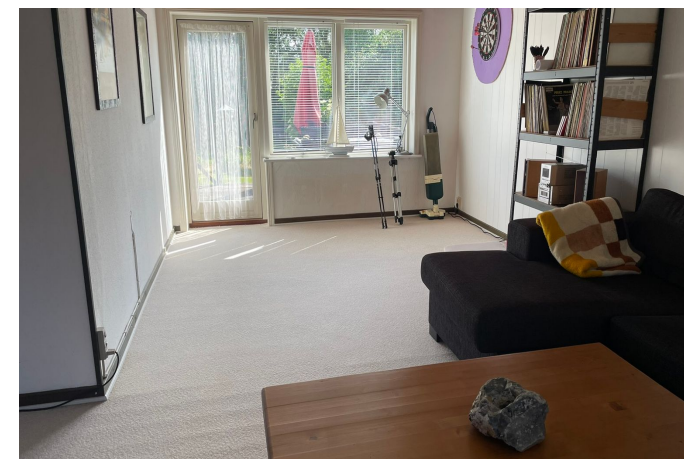
Ejendommen



Stue



Stue



Stue

Adresse: Næssundvej 433, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: NSSUN433
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 22.01.2026



Køkken



Køkken



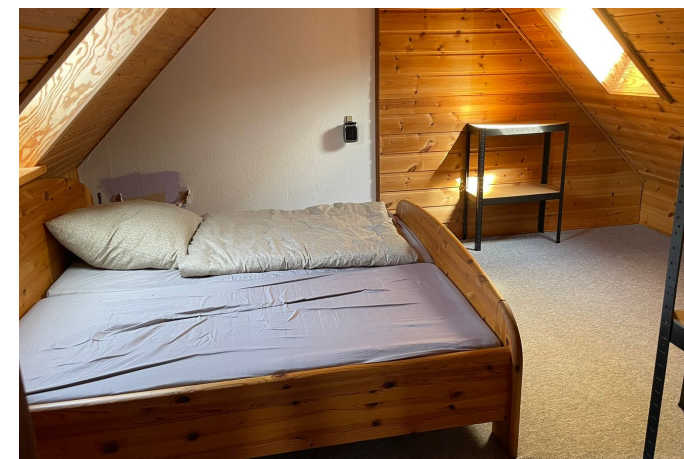
Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse - 1. sal

Adresse: Næssundvej 433, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: NSSUN433
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 22.01.2026



Disp. rum - 1. sal



Disp. rum - 1. sal



Disp. rum - 1. sal



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Næssundvej 433, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: NSSUN433
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 22.01.2026



Ejendommen



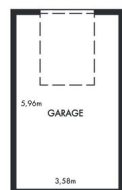
Anja Hensberg

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

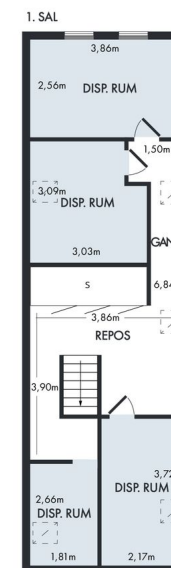
Adresse: Næssundvej 433, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: NSSUN433
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 22.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar





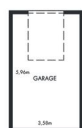
Anja Hensberg

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

Adresse: Næssundvej 433, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: NSSUN433
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 22.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Næssundvej 433, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: NSSUN433
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 12e Karby By, Karby
BFE-nr.: 3442653
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:
Opført/ombygget år: 1887/1981

Arealer*

Grundareal: 1.128 m²
Boligareal i alt: 110 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 6 m²
Udhus: 41 m²
Garage: 29 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 176.000
Grundværdi: 56.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 140.800
Grundlag for grundskyld: 44.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 11.03.1937 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 26.02.1981 - Lokalplan nr. 5.1, Vedr 11BK

Planer

Kommuneplan 20.LB.05 - Landsby, Karby
Lokalplan 5.1 - Karby

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Næssundvej 433, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: NSSUN433
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 22.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Der er ingen forsikring på ejendommen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der er ingen varmekilde i huset nu.

Ejendommen er tilsluttet fjernvarme, som udelukkende bliver brugt nu til opvarmning af brugsvand.

Der kan ikke opnås kreditforeningslån i ejendommen. Beregningen i denne salgsopstilling er derfor ikke korrekt, da den er udregnet efter 80% re-alkredit belåning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde:

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der er et energimærke fra 2022. Dengang var der centralvarme i boligen med følgende udregning på fjernvarme.

Fjernvarme 25.400 kr. - 30,27 MWh fjernvarme. El til andet 9.200 kr.

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 E



Anja Hensberg

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

Adresse: Næssundvej 433, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: NSSUN433
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 22.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	718	Kontantpris	kr.	250.000
Grundskyld	kr.	685	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.350
Renovation	kr.	3.029	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Rottebekæmpelse anslået	kr.	75	I alt	kr.	262.350
Grundskyld (nr. 435) anslået	kr.	1.855	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.		
Fast afgift fjernvarmen anslået	kr.	6.800			
Anslået grundskyld	kr.	1.200			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	14.363		

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: Næssundvej 433, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: NSSUN433
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 22.01.2026

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 afgiftspantebreve 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: