

Salgsopstilling

Lillerisvej 16 | 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 433, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: NSSUN433
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 01.01.2026



Beskrivelse:

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 Næssundfærgeren, 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



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. 1.188

Dato: 01.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Stue



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

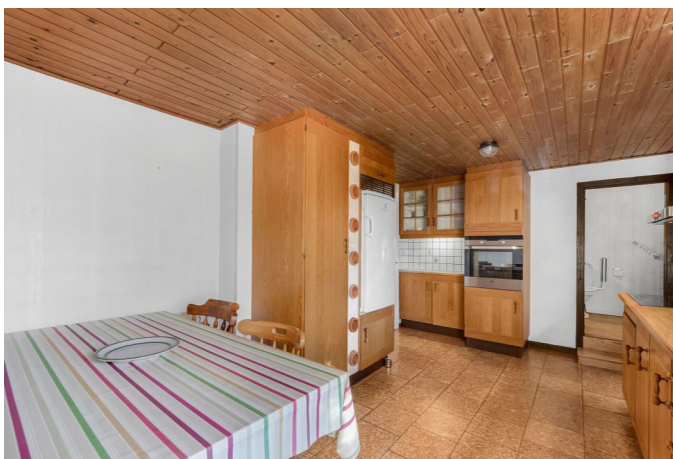
Adresse: Næssundvej 433, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: NSSUN433
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 01.01.2026



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse - 1. sal



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. 1.188

Dato: 01.01.2026



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. 1.188

Dato: 01.01.2026



Ejendommen



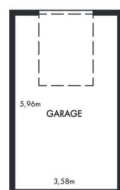
Anja Hensberg

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

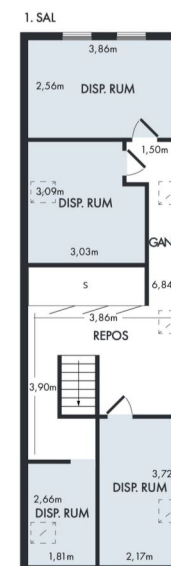
Adresse: Næssundvej 433, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: NSSUN433
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 01.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar





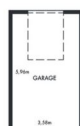
Anja Hensberg

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. 1.188

Dato: 01.01.2026



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. 1.188

Dato: 01.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	12 e Karby By, Karby m.fl.
BFE-nr.:	3442653
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varminstallation:	Der er ingen varmekilde i boligen
Opført/ombygget år:	1887/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	1.128 m ²
Boligareal i alt:	110 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	12 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	6 m ²
Garage:	29 m ²
Udhus:	41 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen består af følgende:

Næssundvej 433, 7960 Karby:
Matrikel 12e, Karby by, Karby 330 m2.

Næssundvej 435, 7960 Karby:
Matrikel 30h, Karby by, Karby 421 m2.
Matrikel 30l, Karby by, Karby 337 m2.

Nr. 1 lyst d. 11.03.1937 lbnr. 904374-72 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

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

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. 1.188

Dato: 01.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

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% realkredit belåning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Der er ingen varmekilde i boligen

Ejendommens supplerende varmekilde: Fjernvarme - kun til opvarmning af vand

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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

Sagsnr.: NSSUN433
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 01.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.295	Kontantpris/udbetaling	kr.	250.000
Renovation	kr.	3.029	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Rottebekæmpelse anslået	kr.	75	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.350
Grundskyld (nr. 435) anslået	kr.	1.855	I alt	kr.	262.350
Fast afgift fjernvarmen anslået	kr.	6.800			
Anslået grundskyld	kr.	1.200			
Ejerudgift i alt 1 år		14.254			

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 1.328 md./ 15.937 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.076 md./ 12.909 år v/25,30%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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.



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. 1.188

Dato: 01.01.2026

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 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

Grundejerforening el.lign.: Nej