

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: Kringsholmen 18, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: 350.000

Sagsnr.: KRIN18
Ejerudgift/md.: 1.228

Dato: 17.04.2024



Beskrivelse:

Nedlagt landejendom med en tilhørende grund på godt 1,37 ha. (13.783 m²) med en skøn udsigt udover landskabet med Limfjorden i horisonten. Tilmed vil udsigten blive endnu bedre i løbet af nogle år, da der er et naturgenopretningsprojekt i gang og på marken overfor, vil der blive anlagt en sø, Nees Vig. Området er naturskønt med meget dyreliv og yderligere er der både strand og fjord i gåafstand fra ejendommen. Ejendommen er ældre og trænger delvis til renovering, men giver også mange muligheder for benyttelse, da både boligen er rummelig og tilhørende er flere udhuse / staldbygninger. De 2 siloer, som ses på foto, vil blive fjernet af ejer.

Boligen er indrettet med indgang med mellemgang og en god trappe til 1.salen. Herfra er der et badeværelse med bruser og gulvvarme. Yderligere er der et køkken med ældre inventar, udsigt til gårdsplads og med indgang til stuen med dejlig udsigt til have og ikke mindst over landskabet, hvor den kommende Nees Vig sø bliver anlagt. Fra stuen er der en lille entre. 1. salen består af en god opgang til repos og herfra er der 3 værelser, hvor bl.a. gavlværelse mod vest ligeledes har en fantastisk udsigt over området med Limfjorden i horisonten. En form for havestue er tilbygget huset og denne er nedrivningsklar.

Tilhørende er flere staldbygninger, som giver rig mulighed for at have mange forskellige hobbies og også dyrehold, da der er jordareal nok hertil. Ejendommen er fritliggende og har nu en super dejlig udsigt over marker med Limfjorden i horisonten, men med tiden, vil den blive endnu mere markant i takt med, at kommende sø spreder sig.

Lokal området er kendt for et godt sammenhold og få km. herfra ligger Hvidbjerg, som både har børnepasning, skole, fritidsaktiviteter, hal, motionscenter, dagligvareindkøb mv.

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: Kringsholmen 18, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: 350.000

Sagsnr.: KRIN18
Ejerudgift/md.: 1.228

Dato: 17.04.2024



Ejendommen



Udsigt til kommende sø



Have



Køkken



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

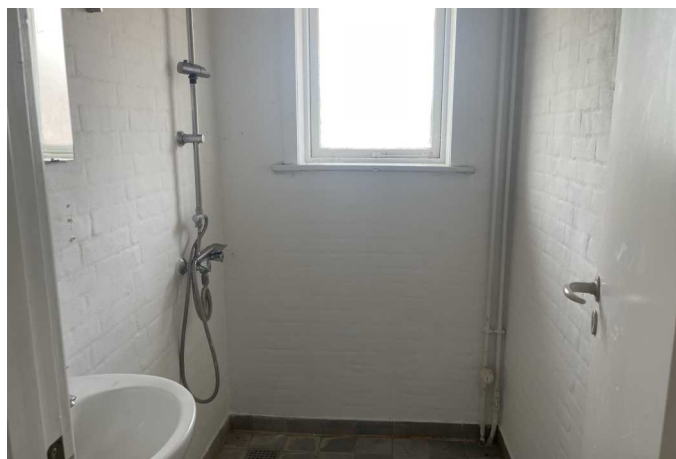
Adresse: Kringsholmen 18, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: 350.000

Sagsnr.: KRIN18
Ejerudgift/md.: 1.228

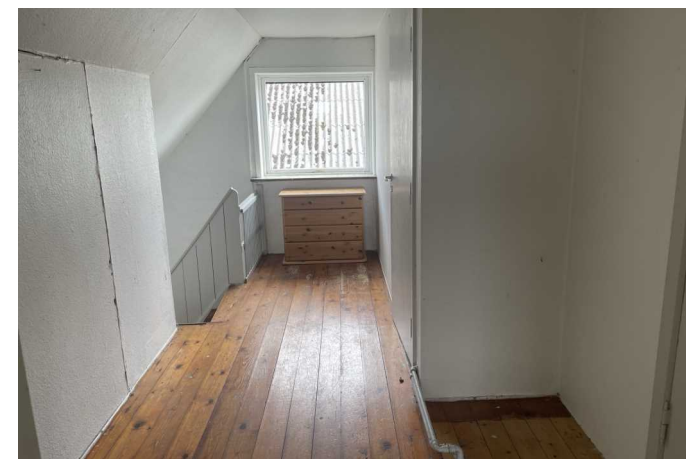
Dato: 17.04.2024



Stue



Badeværelse



Repos



Værelse



Udsigt fra 1. salen



Værelse



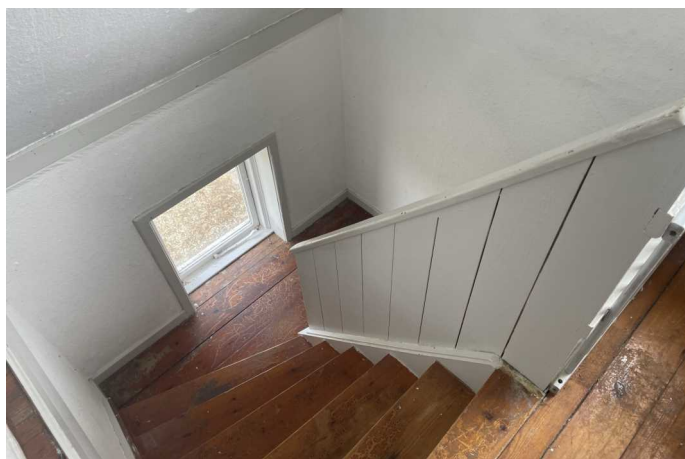
Anja Hensberg

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

Adresse: Kringsholmen 18, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: 350.000

Sagsnr.: KRIN18
Ejerudgift/md.: 1.228

Dato: 17.04.2024



Trappe



Udhus



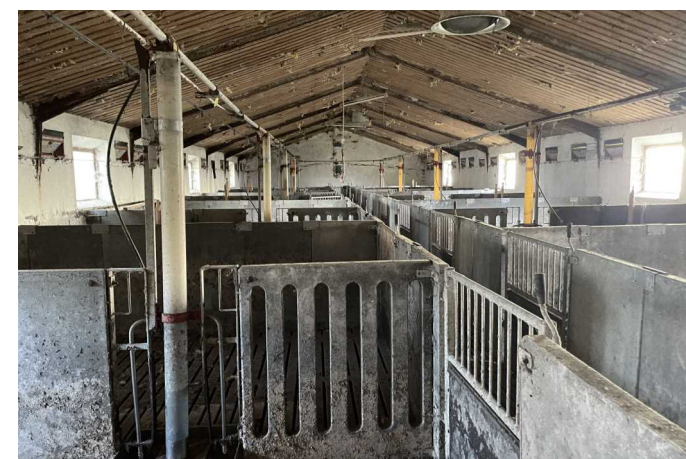
Ejendommen



Ejendommen



Udsigt



Stald 1



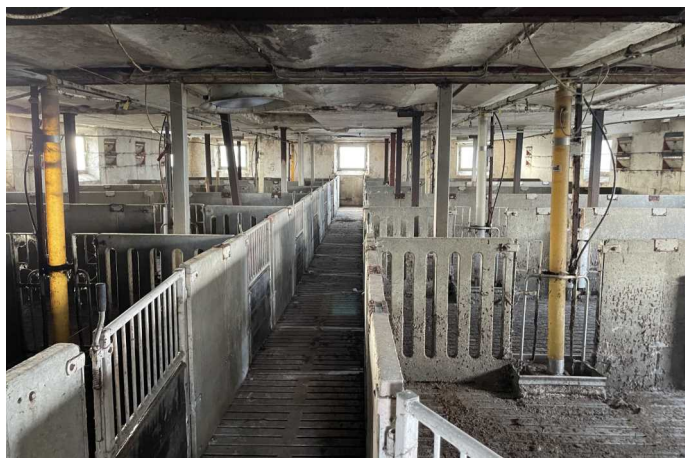
Anja Hensberg

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

Adresse: Kringsholmen 18, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: 350.000

Sagsnr.: KRIN18
Ejerudgift/md.: 1.228

Dato: 17.04.2024



Stald 2



Anja Hensberg

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

Adresse: Kringsholmen 18, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: 350.000

Sagsnr.: KRIN18
Ejerudgift/md.: 1.228

Dato: 17.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Nedlagt landbrug
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 5 ø Karby By, Karby
BFE-nr.: 9215614
Zonestatus: Landzone
Vand: Ikke alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed - oliefyrt
Opført/ombygget år: 1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 0
Ejendomsværdi: 500.000 kr.
Grundværdi: 100.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 400.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør: 13.783 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Erhvervsareal: 1.122 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 68 m²
Kælderareal: 4 m²
Udnyttet tagetage: 48 m²
Boligareal i alt: 116 m²
Andre bygninger: 660 m²
- heraf Udhus 259 m²
- heraf Udhus 242 m²
- heraf Maskinhus 159 m²

Bygningsareal ifølge Oplyst af ejer (eller
dennes repræsentant)

- af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Forhør nærmere.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk komfur, emhætte, 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: Kringsholmen 18, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: 350.000

Sagsnr.: KRIN18
Ejerudgift/md.: 1.228

Dato: 17.04.2024

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:

Insekt:

Rørskade:

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fælles vandforsyning (5 ejendommen i alt)

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 28.777

Forbrug: 2.472,00 l Olie

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed - oliefy

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke E.



Anja Hensberg

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

Adresse: Kringsholmen 18, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: 350.000

Sagsnr.: KRIN18
Ejerudgift/md.: 1.228

Dato: 17.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	2.040	Kontantpris/udbetaling	350.000
Renovation	2.774	Halv ejerskifteforsikringspræmie	12.000
Skorstensfejning	1.000	Tinglysningsafgift af skødet	3.950
Røttestopning	75		
Tanktømning	850	I alt	365.950
Ejendomsforsikring	8.000		
Ejerudgift i alt 1 år	14.739		

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/nettoydelser 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 2.010 md./ 24.125 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.592 md./ 19.109 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: 17.04.2024

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: Kringsholmen 18, Karby, 7960 Karby
Kontantpris: 350.000

Sagsnr.: KRIN18
Ejerudgift/md.: 1.228

Dato: 17.04.2024

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