

## Salgsopstilling

Adresse: Ørndrupvej 12, Karby, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 449.000Sagsnr.: 198AR-001483  
Ejerudgift/md.: kr. 862

Dato: 13.09.2024



### Beskrivelse:

På Ørndrupvej 12 i hyggelige Karby får i rolige omgivelser i skøn natur og en bolig, der fremstår indflytningsklart og med plads til jeres helt eget præg.

På adressen får I 90 kvadratmeter fordelt på 2 etager med en overskuelig størrelse have, der kan prydes med buske og fine blomster. På stueplan fordeler kvadratmeterne sig på fin entré, rummeligt køkken i åben forbindelse med en stor stue samt værelse og badeværelse med klassisk indretning og plads til vaskefaciliteter. På førstesalen får I 2 flotte værelser i gode, lyse materialer med skønt dagslys gennem vinduerne, hvorfra I også har udkig til vandet.

Placér jer her i Karby og bo i rolige omgivelser, hvor alle hilser på alle, og I med det samme vil føle jer velkomne. Få minutters kørsel herfra har I en fin SPAR-købmand i Vester Hvidbjerg, hvor I ligeledes finder den lokale bager og slagter. På 20 minutter kan I i bil finde jer selv i Nykøbing Mors, hvor I også har rigeligt med indkøbsmuligheder samt hyggeligt torv med forretninger og spisesteder midt i byen og hyggeligt havnemiljø.

Book jeres fremvisning allerede nu!

### 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: Ann Rosenskjold

Adresse: Ørndrupvej 12, Karby, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 449.000

Sagsnr.: 198AR-001483  
Ejerudgift/md.: kr. 862

Dato: 13.09.2024

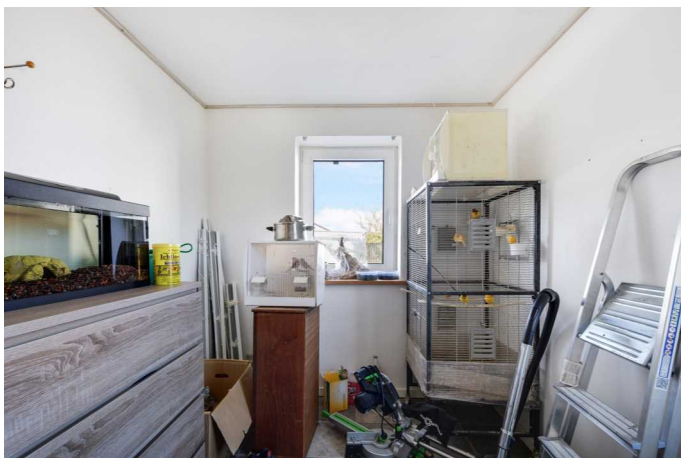
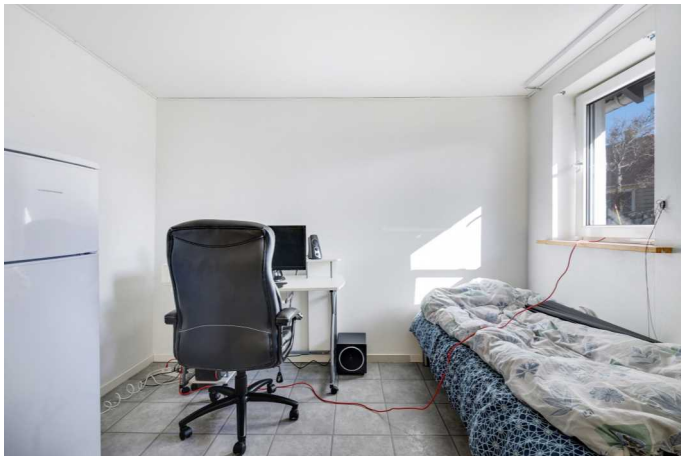




Adresse: Ørndrupvej 12, Karby, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 449.000

Sagsnr.: 198AR-001483  
Ejerudgift/md.: kr. 862

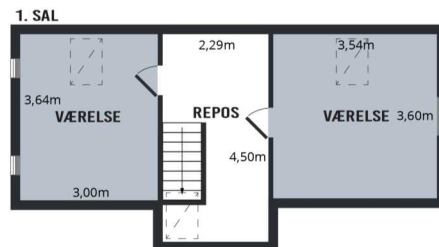
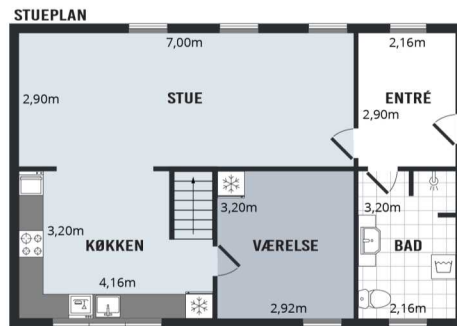
Dato: 13.09.2024



Adresse: Ørndrupvej 12, Karby, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 449.000

Sagsnr.: 198AR-001483  
Ejerudgift/md.: kr. 862

Dato: 13.09.2024



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Ørndrupvej 12, Karby, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 449.000Sagsnr.: 198AR-001483  
Ejerudgift/md.: kr. 862

Dato: 13.09.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	40 b Karby By, Karby
BFE-nr.:	3442776
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1912

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	172.000 kr.
Grundværdi:	57.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	137.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	45.600 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Arealer\***

Grundareal udgør:	169 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	90 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	90 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:  
Tinglyste servitutter:**

1. 26.02.1981--1573-72 Lokalplan nr. 5.1, Vedr 11BK

**Offentlige planer m.v.:****Lokalplan:** Karby  
**Kommuneplan:** Landsby, Karby**Grundejerforening:** Vides ikke**Tilbehør:**Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Hårde/hvidevarer medfølger som beset og uden brugsgaranti

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ørndrupvej 12, Karby, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 449.000Sagsnr.: 198AR-001483  
Ejerudgift/md.: kr. 862

Dato: 13.09.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: INDSÆT HER EVT. FORBEHOLD PÅ FORSIKRING!

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.282 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2021  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel  
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 C.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Adresse: Ørndrupvej 12, Karby, 7960 Karby  
 Kontantpris: kr. 449.000

 Sagsnr.: 198AR-001483  
 Ejerudgift/md.: kr. 862

Dato: 13.09.2024

Ejerudgift 1. år:
 Ejendomsværdiskat  
 Grundskyld  
 Husforsikring  
 Renovation  
 Rottebekæmpelse, ANSLÅET  
 Skorstensfejning, ANSLÅET

kr.	702
kr.	698
kr.	5.500
kr.	2.800
kr.	100
kr.	550

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	kr.	449.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.550
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
I alt	kr.	461.550

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

10.350

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/nettoydelelse 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 2.577 md./ 30.929 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.040 md./ 24.480 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 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: 13.09.2024 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: 1/2 - 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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Ørndrupvej 12, Karby, 7960 Karby  
Kontantpris: kr. 449.000Sagsnr.: 198AR-001483  
Ejerudgift/md.: kr. 862

Dato: 13.09.2024

**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