

## Salgsopstilling

Adresse: Solbakkevej 5, 9681 Ranum  
Kontantpris: kr. 695.000Sagsnr.: SU-0014-7573  
Ejerudgift/md.: kr. 1.057

Dato: 14.06.2024



### Beskrivelse:

Et indbydende syn venter jer her på Solbakkevej 5 - her får I en tidslomme af en etplansvilla, der er opført i bedste 60'er-stil. Jeres nye hjem kendetegnes ved gode kvadratmeter perfekt til den store familie og en naturskøn grund og have på en god beliggenhed i Ranum. Hjertelig velkommen!

Med bilen parkeret i carporten når I tørfodede indenfor i entréen med plads til overtøj og adgang til gæstetoilet samt gang. Gangen fører jer ind i den dejlige, lyse stue med nydelige trælofter og en murstensvæg, der fortsætter udenfor og giver prikken over i'et for den spændende arkitektur. Rummets skønne lysindfald sikrer god plads til at skabe hyggelige stunder omkring spisebordet samt i opholdsstuen. I har også udgang til den hyggelige overdækkede terrasse i den charmerende gårdhave, der fører jer videre til haven i biodiversitetens tegn med vilde blomster, insekter og dyr. Ved siden af stuen er det velholdte, klassiske spisekøkken med flot opbevarings- og bordplads. I villaen finder I hele 4 gode værelser, så her får I perfekt plads til (børne)værelser, hjemmekontor, master bedroom eller noget helt fjerde. Endvidere et badeværelse med brus og ovenlysvindue, et stort gangareal med gode anvendelses- og opbevaringsmuligheder samt et vaske-/viktualierum.

Grunden, der ligger på en stille villavej, grænser op til en lille park, og kun 1 km sydøst fra villaen når I et fantastisk naturområde ved Vilsted Sø, ligesom I 4 km mod vest når Limfjorden og badestrande - så her er I perfekt placeret i forhold til åbne vidder og naturens ro. Ranum dækker jer også ind med indkøb, daginstitution og skole, ligesom I også har nemt til busforbindelse kort fra døren.

Fremvisningen kan bookes 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.

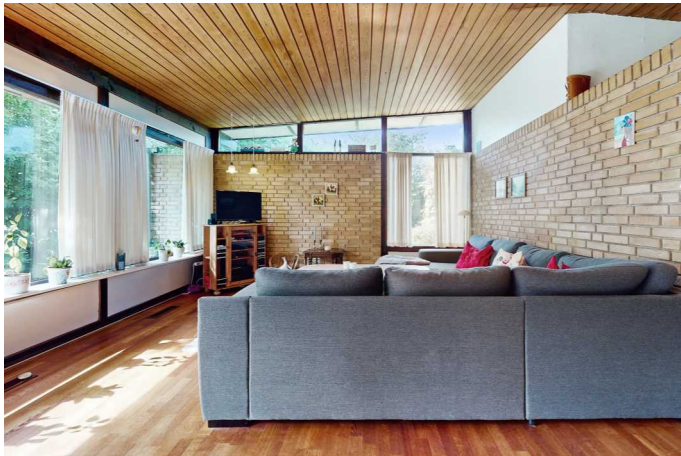
Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen



Adresse: Solbakkevej 5, 9681 Ranum  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: SU-0014-7573  
Ejerudgift/md.: kr. 1.057

Dato: 14.06.2024



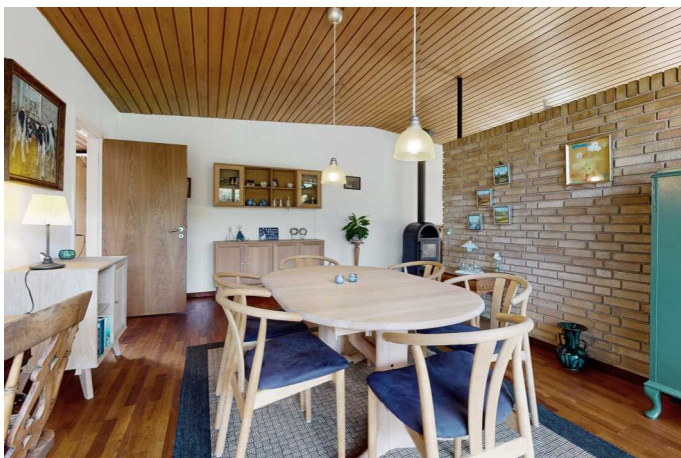
Stue



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



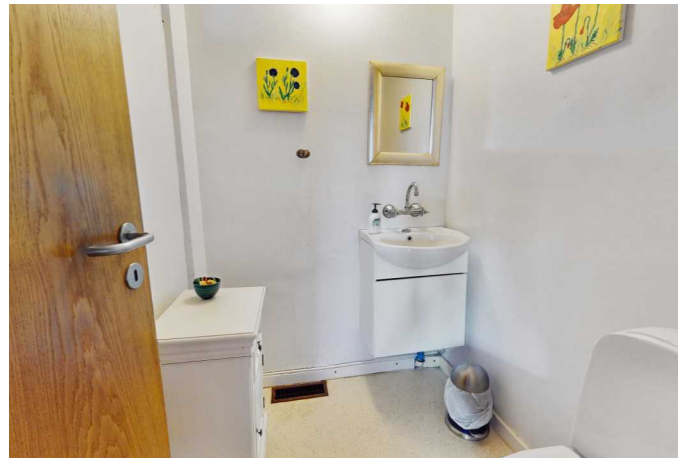
Adresse: Solbakkevej 5, 9681 Ranum  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: SU-0014-7573  
Ejerudgift/md.: kr. 1.057

Dato: 14.06.2024



Gang



Badeværelse



Værelse



Soveværelse



Udendørs



Set fra haven

Adresse: Solbakkevej 5, 9681 Ranum  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: SU-0014-7573  
Ejerudgift/md.: kr. 1.057

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Solbakkevej 5, 9681 Ranum  
Kontantpris: kr. 695.000Sagsnr.: SU-0014-7573  
Ejerudgift/md.: kr. 1.057

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vesthimmerland
Matr.nr.:	9 bg Ranum By, Ranum
BFE-nr.:	3374844
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1964

**Arealer\***

Grundareal udgør:	1.196 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	181 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	181 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	45 m <sup>2</sup>
- heraf Garage	29 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	16 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

Nr. 1 lyst d. 23.06.2016 lbnr. 1007385695 Filnavn:

1205bb0c-76cc-4671-b804-bc3552529206

**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	603.000 kr.
Grundværdi:	132.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	482.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	105.600 kr.

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

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køleskab - Beko  
Opvaskemaskine - Siemens  
Komfur - Voss  
Stort klædeskab i værelse

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Solbakkevej 5, 9681 Ranum  
Kontantpris: kr. 695.000Sagsnr.: SU-0014-7573  
Ejerudgift/md.: kr. 1.057

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning 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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 22.424 Forbrug: 40,58 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2018  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælgers faktiske varmemeforbrug udgjorde i 2022 kr. 23.593,35

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. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke F.

Adresse: Solbakkevej 5, 9681 Ranum  
 Kontantpris: kr. 695.000

 Sagsnr.: SU-0014-7573  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.057

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	2.460	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	982	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Rottebekæmpelse, ANSLÅET	kr.	150	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	5.712	I alt	kr.	709.050
Renovation	kr.	3.379			

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

12.683

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.046 md./ 48.552 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.189 md./ 38.271 år v/27,48%

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: 14.06.2024

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>



Adresse: Solbakkevej 5, 9681 Ranum  
Kontantpris: kr. 695.000Sagsnr.: SU-0014-7573  
Ejerudgift/md.: kr. 1.057

Dato: 14.06.2024

**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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Brændeovn:**

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**Om boligskat:**

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**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.