

Salgsopstilling

Formulærens 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: Seminarievej 7-9, 9681 Ranum
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 25630000348
Ejerudgift/md.: kr. 1.182

Dato: 20.6.2024



Beskrivelse:

To ejendomme tilsat en parklignende have og en rolig adresse

Det er en ganske sjælden mulighed, der byder sig, for nu kan I erhverve jer hele to ejendomme på samme tid! Beliggenheden fejler heller ikke det mindste, da I nemt kan lokalisere gode naturoplevelser, hyggelige Løgstør og alt til hverdagen.

På Seminarievej 7 toner en gul villa frem, som har prydet grunden helt siden 1877. I bydes velkommen af 140 kvm, og disse fordeler sig i stueplan på en stue og et køkken, der er cirka fem år gammelt. Derudover finder I vej ind til et godt værelse, et stort badeværelse, et bryggers med vaskefaciliteter og indgang til værkstedet samt en entré, hvor den nye trappe leder jer op til den charmerende førstesal. Denne fuldender boligen med en repos og to fine værelser, og derudover kommer I til at nyde godt af gulvvarme i både badeværelset og gangen samt en praktisk garage.

Men vent, for der er mere endnu. Ejendommen sælges sammen med Seminarievej 9, der er et tidligere missionshus, og her står mulighederne i kø. Den består af en sal med højt til loftet og langt mellem væggene. Bygningen rummer også et køkken, et gæstetoilet, et ekstra rum og en forgang på nederste etage, mens førstesalen danner ramme om et disponibelt rum. Således kan I oplagt indrette en gildesal, hvor venner, familie og naboer kan inviteres til storslåede fester.

Sætter I samtidig pris på plads og smukke omgivelser, så vil udemiljøet kun yderligere forsikre jer om, at I passer perfekt ind på adressen. Det skyldes, at den store, flotte have er et kapitel for sig med sine 1.854 kvadratmeter og giver jer fornemmelsen at træde ud i jeres egen private park, hvor I også får nogle gode terrassearealer.

I har omtrent ti min. til skønne Løgstør, alt imens indkøb samt nærmeste skole og pasningstilbud bor side om side i Ranum, som I fremover kan kalde for hjem. En kort køretur væk flugter sandstrandene med det dyblå vand, ligesom I kan sætte kurs mod Vilsted Sø Shelterplads med seks min. cykeltur. Velkommen!

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: Camilla Larsen



MÆGLERFIRMAET
ASGER LARSEN
ALLAN KRISTENSEN APS

Østerbrogade 7 • 9670 Løgstør
Østergade 14B • 9690 Fjerritslev
98 67 81 32 • hovedmail@maegleren.dk
<https://www.maegleren.dk/> • CVR 42252166

Adresse: Seminarievej 7-9, 9681 Ranum
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 25630000348
Ejerudgift/md.: kr. 1.182

Dato: 20.6.2024





MÆGLERFIRMAET
ASGER LARSEN
ALLAN KRISTENSEN APS

Østerbrogade 7 • 9670 Løgstør
Østergade 14B • 9690 Fjerritslev
98 67 81 32 • hovedmail@maegleren.dk
<https://www.maegleren.dk/> • CVR 42252166

Adresse: Seminarievej 7-9, 9681 Ranum
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 25630000348
Ejerudgift/md.: kr. 1.182

Dato: 20.6.2024





MÆGLERFIRMAET
ASGER LARSEN
ALLAN KRISTENSEN APS

Østerbrogade 7 • 9670 Løgstør
Østergade 14B • 9690 Fjerritslev
98 67 81 32 • hovedmail@maegleren.dk
<https://www.maegleren.dk/> • CVR 42252166

Adresse: Seminarievej 7-9, 9681 Ranum
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 25630000348
Ejerudgift/md.: kr. 1.182

Dato: 20.6.2024





MÆGLERFIRMAET
ASGER LARSEN
ALLAN KRISTENSEN APS

Østerbrogade 7 • 9670 Løgstør
Østergade 14B • 9690 Fjerritslev
98 67 81 32 • hovedmail@maegleren.dk
<https://www.maegleren.dk/> • CVR 42252166

Adresse: Seminarievej 7-9, 9681 Ranum
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 25630000348
Ejerudgift/md.: kr. 1.182

Dato: 20.6.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Seminarievej 7-9, 9681 Ranum
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 25630000348
Ejerudgift/md.: kr. 1.182

Dato: 20.6.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerland
Matr.nr.: 8ax Ranum By, Ranum m.fl.
BFE-nr.: m.fl.
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1877

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 460.000,00
Grundværdi: 208.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 368.000,00
Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Siemens
type: Ovn mærke: Voss
type: Ovn mærke: Voss
type: Vaskemaskine mærke: Bosch
type: Opvaskemaskine mærke: Cylinda
type: Emhætte mærke: Silverline
type: Fryseskab mærke: Wasco

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	2156 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	255 m ²
Kælderareal:	6 m ²
Udnyttet tagetage:	85 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Andre bygninger:	90 m ²
-heraf Garage	82 m ²
-heraf Drivhus	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.10.1946 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
20.6.1959 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
20.6.1959 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
29.3.2004 Dok om benyttelse mv - se akt.
14.4.2005 Dok. om tilslutning til kollektivt varmforsyning mv. - se akt.Vedr. till. andre matr. nre.

Offentlige planer:

Kommuneplan 2021 - 2033

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Seminarievej 7-9, 9681 Ranum
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 25630000348
Ejerudgift/md.: kr. 1.182

Dato: 20.6.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold: Der gøres opmærksom på at beløbet til forsikring under ejendommens ejerudgift er beregnet ud fra sælgers præmie.
Køber er opfordret til selv at indhente tilbud på husforsikring i ønsket selskab. Køber skal ved tilmelding til forsikringselskab oplyse
sælgers eksisterende forsikring og policenr.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 19.700,00 Forbrug: 20,53 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: El

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 skal
foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale
indgås.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Boligbeskatning

Det forventes pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye
ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi
og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye
principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke.
Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og
ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende
skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers
fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der
henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.
Seminarievej 9, har endnu ikke modtaget den foreløbige vurdering for 2022 og
ejendomsværdiskat og grundskyld for denne ejendom er derfor anslået.

Energimærke - Seminarievej 9

Seminarievej 9 har energimærke G.

Kloakændringer

Der er planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering.
Den planlagte kloakering er separatkloakering (spildevand og overfladevand løber i
hver sin ledning). Dette forventes at træde i kraft i 2026 og skal finansieres af køber.

Tilslutningspligt

Der er tilslutningspligt til Ranum - fjernvarme ved ny bebyggelse.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Forurening

Ejendommen er beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenede med krav
om analyser.



Adresse: Seminarievej 7-9, 9681 Ranum
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 25630000348
Ejerudgift/md.: kr. 1.182

Dato: 20.6.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 1.876,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	650.000,00
Grundskyld	kr. 1.548,00	Halv ejerskifteforsikring (anslået)	kr.	8.000,00
Husforsikring (Anslået)	kr. 6.000,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	5.750,00
Rottebekæmpelse	kr. 95,98	I alt	kr.	663.750,00
Renovation	kr. 3.816,10			
Ejendomsværdiskat Seminarievej 9 (Anslået)	kr. 450,00			
Grundskyld Seminarievej 9 (Anslået)	kr. 400,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 14.186,88			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 3.831 md./ 45.975 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.016 md./ 36.187 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 97,48 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: 17.6.2024. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Seminarievej 7-9, 9681 Ranum
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 25630000348
Ejerudgift/md.: kr. 1.182

Dato: 20.6.2024

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	2,50			0				