

Salgsopstilling

Adresse: Mosbækvej 42, Skivum, 9240 Nibe
Kontantpris: 700.000Sagsnr.: SU-0014-2633
Ejerudgift/md.: 1.628

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Den mulighedsrige ejendom her på Mosbækvej 42 henvender sig til gør-det-selv-familien, håndværkeren eller friluftsmennesket med grønne fingre, der gerne vil bo tilbagetrukket i smukke landlige omgivelser med udsigt til åbne marker og dyreliv. Velkommen indenfor!

I stueplan findes en dejlig rummelig opholdsstue med brændeovn, der tager sig fantastisk ud, når solens stråler passerer ind gennem vinduerne og lyser hele rummet flot op. Fra stuen er der adgang til et godt køkken i lyse materialer via et anvendeligt gennemgangsrum. Derudover indeholder stueetagen et pænt badeværelse, bryggers med skabsplads, tørretumbler og vaskemaskine samt 2 ekstra rum, der kan anvendes som hjemmekontor, walk-in closet eller depotrum. Hertil er førstesalen indrettet med soveværelse, opholds-/multirum og uudnyttet tagetage på 25 m² med gode indretningsmuligheder.

Der er ca. 500 m² udbygninger, der tidligere har dannet rammen om et aktivt landbrug. Bygningerne har gennemgået en større renovering, hvor den ene længe er indrettet med en pæn gildesal. I den anden længe findes et rigtig godt værksted med betongulv, hvor der er plads til alverdens gør-det-selv projekter.

Sidst er det herlige udeområde, der byder på et hyggeligt terrassemiljø, en dejlig have med bålplads og en stor plæne såvel som en velfungerende køkken- og urtehave, så de grønne fingre kan få fri leg.

Hverdagens indkøb kan klares i Vegger, eller I kan tage til Aars blot 10 minutters kørsel fra adressen, hvor I får flere gode indkøbsmuligheder, skole- og daginstitutionstilbud såvel som foreningsliv. Endvidere har I 10 minutters kørsel til E45, der kan tage jer hurtigt fra A til B.

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: Mosbækvej 42, Skivum, 9240 Nibe
Kontantpris: 700.000Sagsnr.: SU-0014-2633
Ejerudgift/md.: 1.628

Dato: 19.04.2024



Køkken



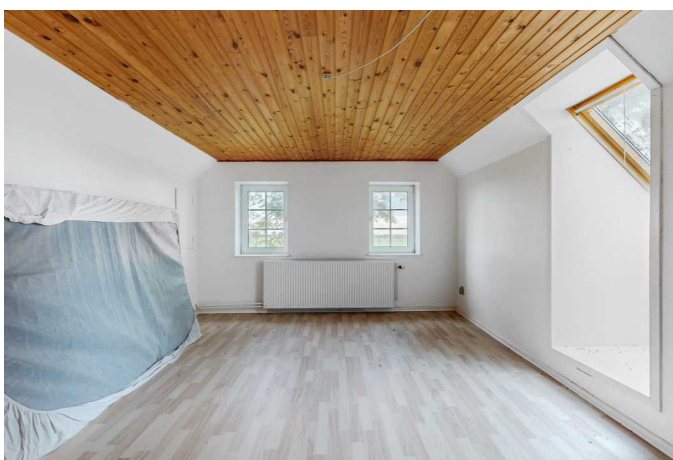
Værelse



Værelse



Værelse



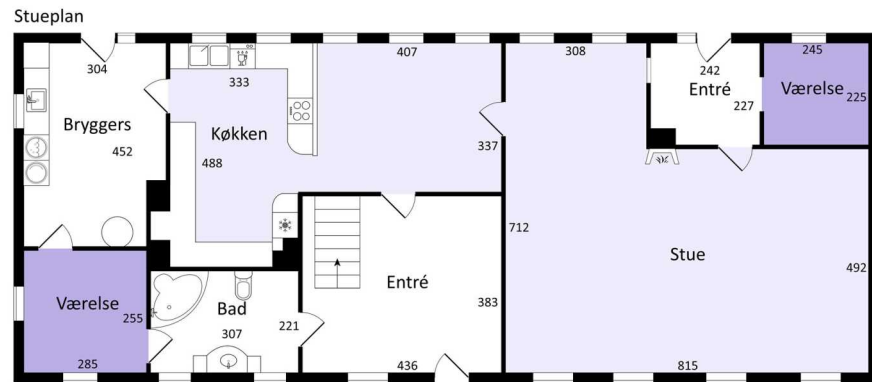
Værelse



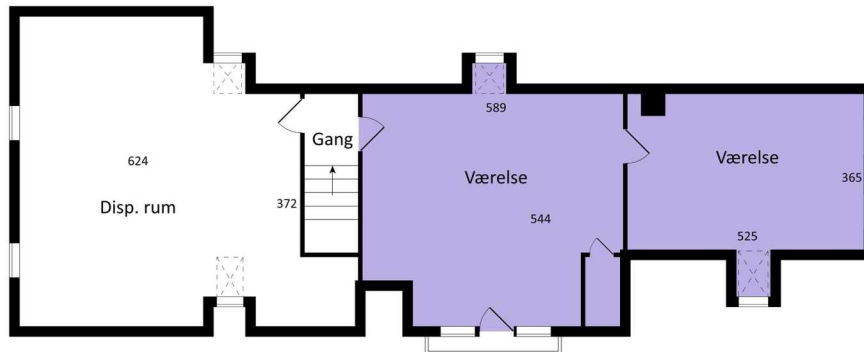
Bryggers

Adresse: Mosbækvej 42, Skivum, 9240 Nibe
Kontantpris: 700.000Sagsnr.: SU-0014-2633
Ejerudgift/md.: 1.628

Dato: 19.04.2024



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Mosbækvej 42, Skivum, 9240 Nibe
Kontantpris: 700.000

Sagsnr.: SU-0014-2633
Ejerudgift/md.: 1.628

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Vesthimmerland
Matr.nr.: 3 m Skivum By, Skivum
BFE-nr.: 3368101
Zonestatus: Landzone
Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1877/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 905.000 kr.
Grundværdi: 212.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 724.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 169.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør: 4.964 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal: 152 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 65 m²
Boligareal i alt: 217 m²
Andre bygninger: 474 m²
- heraf Udhus 98 m²
- heraf Udhus 264 m²
- heraf Udhus 112 m²

Bygningsareal ifølge BBR-ejermeddelelse
- af dato: 08.02.2024

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021 - 2033
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2015
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2011
Plan- og Bæredygtighedsstrategi 2018
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2007
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2015
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2011
Vores Vesthimmerland 2022-2026
Plan - Temaplanstrategi for sommerhusområder i kystnærhedszonen

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Mosbækvej 42, Skivum, 9240 Nibe
Kontantpris: 700.000Sagsnr.: SU-0014-2633
Ejerudgift/md.: 1.628

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Der henvises til side 5

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 24.598 Forbrug: 9,40 Ton træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 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. Der er anmærkninger med grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der er anmærkninger med ulovlige elinstallationer.

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Mosbækvej 42, Skivum, 9240 Nibe
Kontantpris: 700.000

Sagsnr.: SU-0014-2633
Ejerudgift/md.: 1.628

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	1.577	Kontantpris/udbetaling	700.000
Husforsikring	7.958	Tinglysningsafgift af skødet	6.050
Ejendomsværdiskat	3.692	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
Renovation	5.004		
Skorstensfejning	1.123	I alt	714.050
Rottebekæmpelse	178	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Ejerudgift i alt 1 år	19.532		

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 4.064 md./ 48.762 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.203 md./ 38.436 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024
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/landingsside>

Adresse: Mosbækvej 42, Skivum, 9240 Nibe
Kontantpris: 700.000

Sagsnr.: SU-0014-2633
Ejerudgift/md.: 1.628

Dato: 19.04.2024

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: Ingen
--	--

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

Tilbehør:
Køleskab: Gram
Opvaskemaskine: Whirlpool
Komfur: Voss
Emhætte: Ukendt mærke
Tørretumbler: Whirlpool
Vaskemaskine: LG

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.

Brændeovnens produktionsår er ukendt:
Der findes en brændeovnen i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal som følge af dette indhente en skorstensfejererklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.
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 indeværende 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

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.

Forsikringsforhold:
Biobrændselsfyret centralvarmekedel:
Der er installeret biobrændselsfyret centralvarmekedel på ejendommen. Biobrændselsfyret opfylder de bygningsmæssige brandkrav til opstilling, der er beskrevet i Bygningsreglementet og Brandteknisk Vejledning nr. 32.
Ved skader, der skyldes eller er opstået i biobrændselsfyret, er det en betingelse for erstatningen på branddækningen
- at der ikke har været tændt op med halm

Adresse: Mosbækvej 42, Skivum, 9240 Nibe
Kontantpris: 700.000Sagsnr.: SU-0014-2633
Ejerudgift/md.: 1.628Dato: 19.04.2024

- at der ikke har været fyret med halm
- at de bygningsmæssige brandkrav til opstilling har været overholdt

Halm:

Der er ved prisfastsættelsen taget højde for, at der ikke opbevares halm på ejendommen.

Placering af maskiner:

Der er ved prisfastsættelsen taget højde for, at selvkørende maskiner og evt. ladestation til batterier/elektriske køretøjer ikke er placeret i bygninger med oplag af halm.