

Salgsopstilling

Adresse: Madum Kærgårdvej 1, Madum, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: EK-0017-3260
Ejerudgift/md.: 1.964

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Madum Kærgårdvej 1, en idyllisk hesteejendom, der forener landlig charme med moderne bekvemmeligheder. Denne totalrenoverede bolig, beliggende i det naturskønne Madum, byder på 101 m² veludnyttet boligareal og hele 18.975 m² land, hvor drømmen om et liv med heste kan blive til virkelighed.

Hjemmets hjerte er det smukke køkken, hvor mørkt træ og flotte klinker skaber en eksklusiv atmosfære, der inviterer til hyggelige stunder med familie og venner. Huset præsenterer sig med et elegant sort tag og en robust murstensfacade, hvis mure og sokkel er opført i 2021, hvilket sikrer en solid og vedligeholdelsesfri konstruktion.

Indenfor vil du blive mødt af et hjem, hvor der er kælet for detaljerne. Fra de flotte klinker, der strækker sig gennem alle rum, til det lydabsorberende troldektloft, der sikrer en behagelig akustik, er alt nøje udvalgt for at skabe en indbydende og komfortabel atmosfære.

Udenfor venter en velanlagt ridebane, der gør ejendommen til et sandt paradis for hesteejere. Her er plads til at dyrke passionen for ridning i private & inspirerende omgivelser. Derudover har man to stalde. I stald 1 er der 9 heste bokse. Der er vandkopper med varme i alle bokse. Stald 2 har været identisk med stald 1 men benyttes pt til opbevaring.

Tæt på finder du Staby skole, hvor børnene kan trives og lære i et trykt miljø. Ejendommen er beliggende i et område, der byder på fred og ro, men samtidig en kort køretur væk fra dagligdagens nødvendigheder.

Madum Kærgårdvej 1 er mere end bare en bolig; det er en livsstil. Her kan du nyde livet på landet og samtidig ikke gå på kompromis med komfort og stil. Det bemærkelsesværdigt, at ejendommen jf. de foreløbige vurderinger ikke stiger i ejendomsskat samt at sælger har fået tilladelse til opførsel af en ridehal.

En ejendom, der skal opleves - velkommen hjem

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.

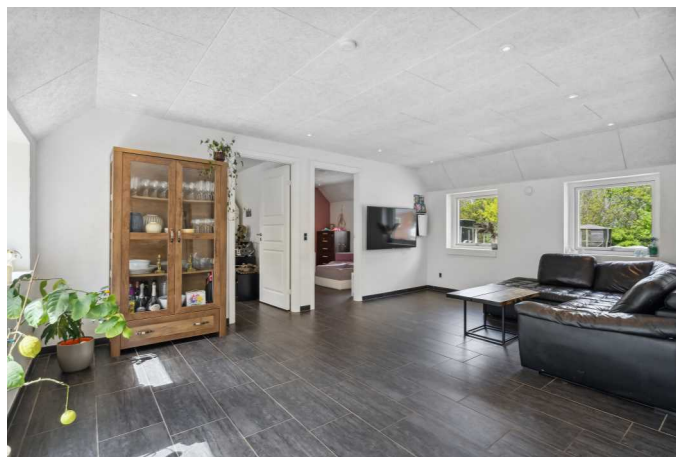
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Madum Kærgårdvej 1, Madum, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: EK-0017-3260
Ejerudgift/md.: 1.964

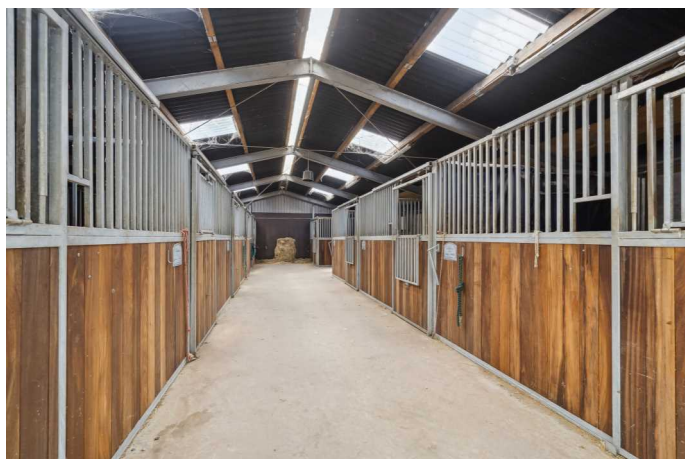
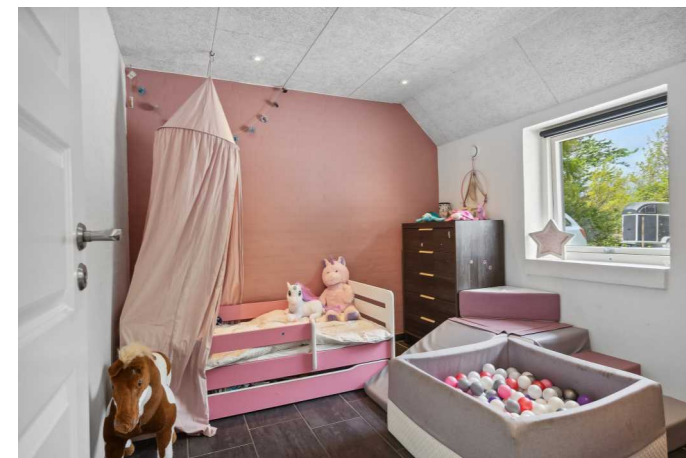
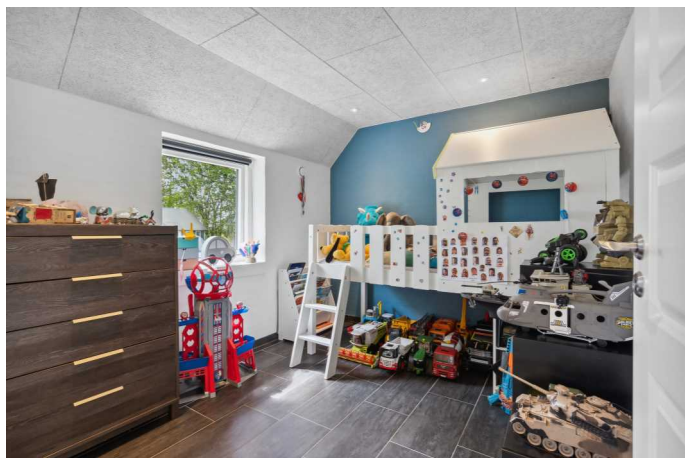
Dato: 19.04.2024



Adresse: Madum Kærgårdvej 1, Madum, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 2.395.000

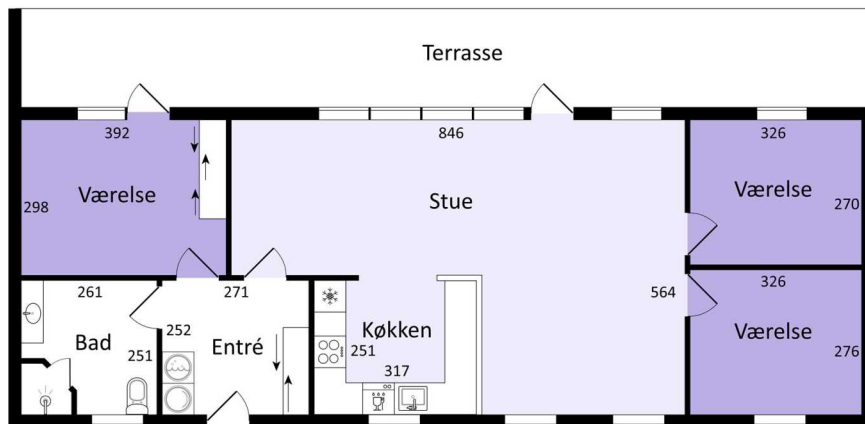
Sagsnr.: EK-0017-3260
Ejerudgift/md.: 1.964

Dato: 19.04.2024



Adresse: Madum Kærgårdvej 1, Madum, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 2.395.000Sagsnr.: EK-0017-3260
Ejerudgift/md.: 1.964

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Madum Kærgårdvej 1, Madum, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: EK-0017-3260
Ejerudgift/md.: 1.964

Dato: 19.04.2024

Matrikel betegnelse og grundareal

10 a Madum By, Madum	Areal
	1,8975 ha
Arealer i alt	1,8975 ha

Arealerne fremgår af Tingbogsattest

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 4 Madum Kærgårdvej 1	210 m ²	
Nr. 5 Madum Kærgårdvej 1	175 m ²	
Nr. 6 Madum Kærgårdvej 1	175 m ²	
Nr. 7 Madum Kærgårdvej 1	60 m ²	
Nr. 8 Madum Kærgårdvej 1	48 m ²	
Bygningsareal i alt	668 m ²	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
1 havetraktor til slåning af græs samt 9 hestebokse

Besætning og beholdninger

Der medfølger ingen besætning eller beholdninger.

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	Ja	X	Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	X	Ja	Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	Ja	X	Nej
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvandning	Ja	X	Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er SOP: Nedsivning til sivedræn
Om afløbsforhold oplyses:
at der er udstedt/varslet følgende påbud: der er IKKE udstedt/varslet påbud.

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Der er ikke udlejet bygninger
Om udlejning af jagtret oplyses, at der er ingen aftaler
Om udlejning af fiskeret oplyses, at der er ingen fiskeret.
Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at 6,5 hektar kr. 1500 pr. hektar. Aftalen kan bibeholdes hvis

ønsket.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet
Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at der er ingen forpagtningsaftaler.

JaXNej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

JaXNej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

JaXNej

Øvrige tilskudsordninger

Tilskud ydet til skovrejsning
Om øvrige tilskudsordninger oplyses, at der er ikke ydet tilskud

JaXNej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses det kan forekomme.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport
Slam udkørt på ejendommens arealer
Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Der er ikke truffet aftaler vedrørende modtagelse af husdyrgødning eller anden organisk gødning.

JaXNejJaXNej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

JaXNej

Om ejendommens drift i øvrigt oplyses

Der er ikke drift på ejendommen.

Adresse: Madum Kærgårdvej 1, Madum, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: EK-0017-3260
Ejerudgift/md.: 1.964

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR-ejermeddelelse
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	10 a Madum By, Madum
BFE-nr.:	8959841
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Offentlig/Privat
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1877/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	560.000 kr.
Grundværdi:	713.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	448.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1,8975 ha
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	101 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	101 m ²
Andre bygninger:	668 m ²
- heraf driftsbygninger m.v.	668 m ²

Bygningsareal ifølge	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:	08.01.2024

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021 - 2033

Servitutter:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Nr. 1 lyst d. 06.03.1942 lbnr. 970718-58 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv.
Filnavn: 58_H_477
Nr. 2 lyst d. 20.05.1950 lbnr. 964935-58 Tillægstekst
Afvandingskommissionskendelse, Filnavn: 58_D_87
Nr. 3 lyst d. 01.11.1950 lbnr. 964936-58 Tillægstekst
Afvandingskommissionskendelse, Filnavn: 58_D_87
Nr. 4 lyst d. 14.10.1980 lbnr. 964938-58 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 58_B_414

Tilbehør:

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

Voss - Ovn
Voss - Keramisk Kogeplade
Exodo - Mikrobølgeovn
Gorenje - Emhætte
Miele - Køleskab
Blomberg - Skabsfryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Madum Kærgårdvej 1, Madum, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 2.395.000Sagsnr.: EK-0017-3260
Ejerudgift/md.: 1.964

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 14.800 Forbrug: 1.198,00 Liter fyringsgasolie
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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:

Elinstallationsrapport:

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Madum Kærgårdvej 1, Madum, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 2.395.000Sagsnr.: EK-0017-3260
Ejerudgift/md.: 1.964

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Renovation
Skorstensfejning
Landbrugsforsikring, ANSLÆT
Rottebekæmpelse

Pr. år

6.560
2.285
3.400
446
10.700
177Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet2.395.000
16.250

I alt

2.411.250

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

23.568

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.688 md./ 164.257 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.892 md./ 130.706 år v/26,58%
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: Madum Kærgårdvej 1, Madum, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: EK-0017-3260
Ejerudgift/md.: 1.964

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:
--	---------------------------------

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

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 salgssopstilling, 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 salgssopstillingen er foreløbige

værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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.