

Salgsopstilling

Adresse: Engvej 3, Serup, 7790 Thyholm
Kontantpris: 745.000Sagsnr.: SC-0014-1842
Ejerudgift/md.: 1.283

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Ejendommen Nørgård på Engvej 3 er et nu nedlagt landbrug nær strand og sommerhusområderne Søndbjerg og Serup på naturskønne Thyholm. Velkommen til! Ejendommen har en stor indhegnet have med frugttræer, en lille mark, køkkenhaver og et større drænet område, der har været benyttet til ridebane.

I bryggerset er plads til overtøj og vaskefaciliteter. Den gode loftshøjde følger med jer hele vejen rundt. Fra køkkenet er åbning til en skøn spise-stue med brændeovn og masser af plads. Hertil har I udgang udestuen, hvor man kan fornemme sommerstemningen med vinranker og udgang til haven. Ved siden af er en hyggelig opholdsstue. Ydermere er der i stueplan en entré og et rummeligt, lyst badeværelse med brus. Ved hjælp af enkle skillevægge er det muligt i hver af stuerne at oprette et nyt stort lyst værelse!

Førstesalen rummer en fordelingsgang med adgang til 3 værelser, samt endnu et badeværelse med brus. Der er også et walk in closet.

Opvarmningen af boligen sker gennem pillefyr, luft-til-luft eller luft-til-vand, samt supplerende brændeovn fra 2006. Desuden er der solfanger til opvarmning af det varme vand. Huset har energimærke C. Der er i øvrigt lagt fibernet ind.

Den store have med frugttræer er indhegnet, så hundene kan løbe frit. Nord for gården er en lille mark, hvor der kan gå et par heste. Stalde og udhuse er i god stand med to frostfrie rum samt fyrrum. Staldene har tidligere været benyttet som åben stald for vores islandske heste.

I har blot 900 m til badestrand, og her kan både bades, fiskes, fanges hummere og samles østers. Hertil kan I nyde den korte afstand til smukke Nationalpark Thy.

På stuehuset er der udarbejdet byggeteknisk og elinstallations rapport. Efterfølgende er elinstallationerne lovliggjort og forskellige anmærkninger i byggeteknisk rapport er udbedret.

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.

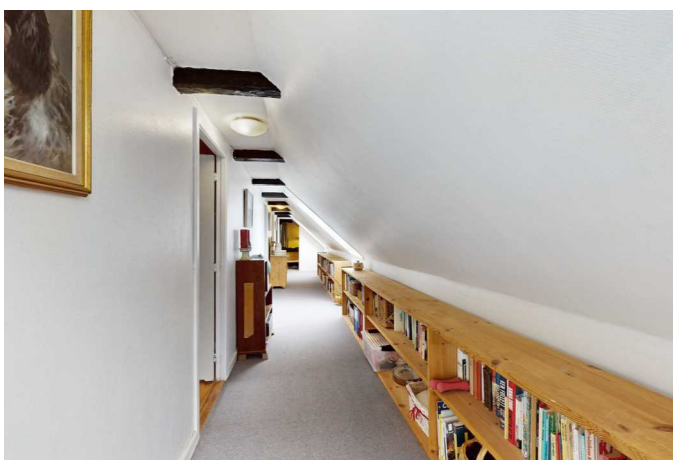
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Engvej 3, Serup, 7790 Thyholm
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: SC-0014-1842
Ejerudgift/md.: 1.283

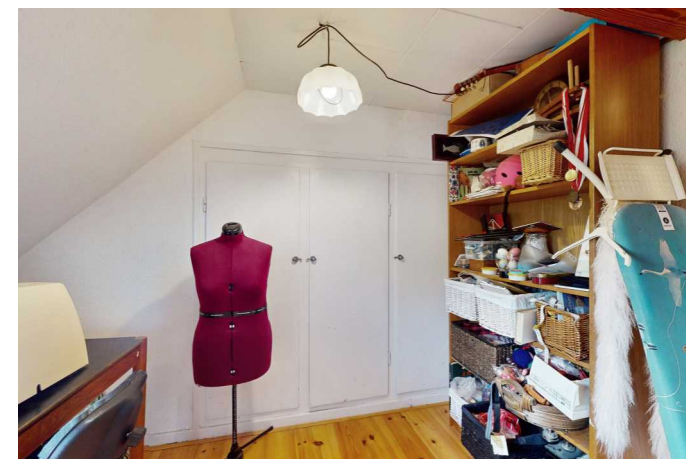
Dato: 19.04.2024



Adresse: Engvej 3, Serup, 7790 Thyholm
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: SC-0014-1842
Ejerudgift/md.: 1.283

Dato: 19.04.2024

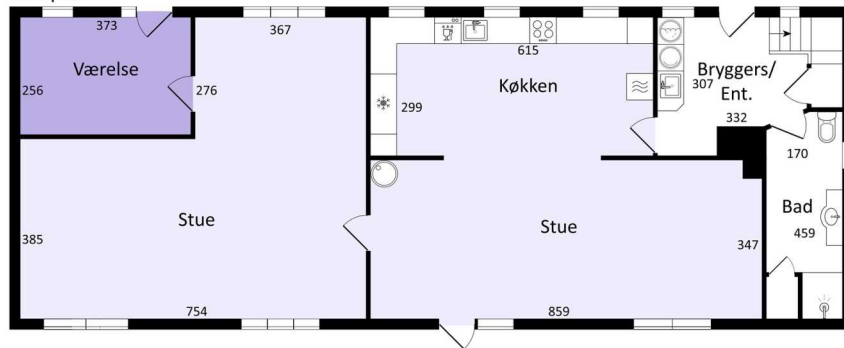


Adresse: Engvej 3, Serup, 7790 Thyholm
Kontantpris: 745.000Sagsnr.: SC-0014-1842
Ejerudgift/md.: 1.283

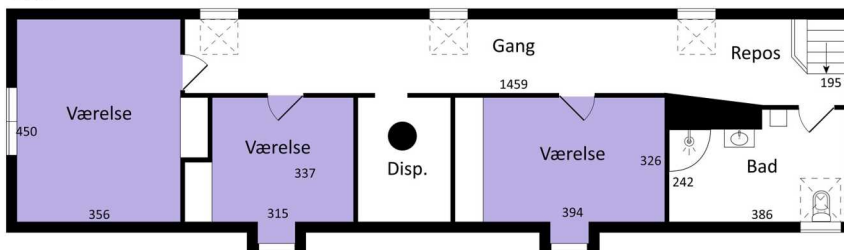
Dato: 19.04.2024



Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Engvej 3, Serup, 7790 Thyholm
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: SC-0014-1842
Ejerudgift/md.: 1.283

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Struer
Matr.nr.:	6 a Serup By, Odby
BFE-nr.:	3430550
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1902

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	748.000 kr.
Grundværdi:	11.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	598.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	8.800 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	8.293 m ²
- heraf vej	12 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	140 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	70 m ²
Boligareal i alt:	210 m ²
Andre bygninger:	534 m ²
- heraf Carport	18 m ²
- heraf Udhus	29 m ²
- heraf Andre bygninger i alt	587 m ²

Bygningsareal ifølge	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:	16.01.2024

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

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

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2020

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 25.06.1958 lbnr. 1502-61-S0001 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 2A, 2AU Filnavn: 61_AB_67
Nr. 2 lyst d. 18.12.2001 lbnr. 13128-61 Tillægstekst Dok om telefonkabler/anlæg mv Vedr. 5G Ang. fremtidig resp. jfr. akt Filnavn: 61_AB_237
Nr. 3 lyst d. 30.06.2005 lbnr. 11268-61 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 1A, Filnavn: 61_H_166

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

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: Engvej 3, Serup, 7790 Thyholm
Kontantpris: 745.000Sagsnr.: SC-0014-1842
Ejerudgift/md.: 1.283

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Sælger oplyser at, "ejendommens forsikringspolice er en landbrugsforsikring, der omhandler alle bygninger med undtagelse for udhuse . Desuden indeholder den flere andre normale forsikringsområder bl.a. indboforsikring. For den betaler vi ca. 15000 årligt."

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.: 15.000 Forbrug: EL til opvarmning + Træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen. Der henvises til side 5

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport. Der henvises til side 5

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Engvej 3, Serup, 7790 Thyholm
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: SC-0014-1842
Ejerudgift/md.: 1.283

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse

Pr. år

136
7.605
3.052
3.050
1.519
35

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet

745.000
6.350

I alt

751.350

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

15.397

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.298 md./ 51.580 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.422 md./ 41.059 år v/26,50%
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: Engvej 3, Serup, 7790 Thyholm
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: SC-0014-1842
Ejerudgift/md.: 1.283

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

Tilbehør:
Opvaskemaskine - Bosch
Tørretumbler - AEG
Vaskemaskine - AEG
Køle/-fryseskab - Gram
Induktionskogeplade - Siemens
Kumfrefryser - Ukendt
Små maskiner, reoler og lidt værktøj, samt nogle gamle møbler. En snedkererol på 1. sal i husets længderetning medfølger også

Derudover oplyser sælger, at der er mulighed for tilkøb af:
To havetraktorer kr. 10.000

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 salgsopstilling, 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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:

Adresse: Engvej 3, Serup, 7790 Thyholm
Kontantpris: 745.000Sagsnr.: SC-0014-1842
Ejerudgift/md.: 1.283Dato: 19.04.2024

Der forekommer bemærkninger med grå, gult og rødt hus. Sælger oplyser endvidere, at der er foretaget nogle udbedringer i relation til rapporten.

Elinstallationsrapport:

VISU-EL ApS har udarbejdet en elinstallationsrapport for ejendommen hvori der forekommer: Risiko for brand, risiko for stød og bemærkninger med ulovlig el.

Sælgers elektriker har foretaget nogle udbedringer i relation til rapporten som kommer med vedlagte elinstallationsrapport.