

## Salgsopstilling

Adresse: Rønbjergvej 78, Næsby, 9681 Ranum  
Kontantpris: kr. 499.000Sagsnr.: 198KH-002692  
Ejerudgift/md.: kr. 1.049

Dato: 23.07.2024



### Beskrivelse:

Ganske kort fra fjorden i skøn natur omkring Ranum finder I jeres nye hjem her på Rønbjergvej 78. Her får I en mulighedsrig planløsning i det store hus i 3 plan, der kan indrettes præcis efter jeres hverdags behov. Det glæder os at byde jer indenfor!

En rummelig entré byder jer indenfor med flot plads til at hænge al overtøjet og lande i hjemmet. Herfra træder I ind i et stort rum på venstre hånd, der med sin L-form fremstår ideel at indrette på mange måder - om det er til det helt store hobbyrum, I altid har drømt om, eller gildesalen, hvor hele familien kan samles, eller I blot ønsker en rummelig stue, får I her muligheden for det.

I stueplan finder I også boligens rummelige køkken med alt, I behøver i bord- og skabsplads, når hele familien livretter skal laves. I forlængelse af køkkenet er der plads til at indrette jer med spisebordsafdeling med kig til haven og et skønt lysindfald, og ved siden af finder I endnu et velindrettet rum perfekt til opholdsstue, hvor hele familien kan samles om filmhygge. Hertil byder stueplan på boligens første værelse, et rummeligt badeværelse samt et disponibelt rum med plads til opbevaring. På førstesalen mødes I af en anvendelig repos med masser af plads samt 2 gode værelser, mens I i kælderplan har hele 6 disponible rum. Her får I altså ingen problemer med at indrette jer med alt fra vinkælder til hjemmefitness, atelier og viktualierum - mulighederne er mange, og de er jeres! Foruden en rummelig base placerer I jer også i omgivelser med højt til himlen og kort til fantastisk nærliggende natur. Limfjorden finder I få minutter fra hjemmet, og når sommeren ankommer, kan I nyde liv og glade dage i feriebyen Rønbjerg med stort feriecenter og hyggeligt havnemiljø. I Ranum få kilometer fra hjemmet klares alle hverdagens indkøb, mens også børnenes skole er at finde her i byen.

Book jeres fremvisning nu, så klarer vi resten!

### 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: Kim Hougaard

# Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

Adresse: Rønbjergvej 78, Næsby, 9681 Ranum  
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 198KH-002692  
Ejerudgift/md.: kr. 1.049

Dato: 23.07.2024



# Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

**Estaldo**<sup>®</sup>  
Digital ejendomsmægler

Adresse: Rønbjergvej 78, Næsby, 9681 Ranum  
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 198KH-002692  
Ejerudgift/md.: kr. 1.049

Dato: 23.07.2024



Adresse: Rønbjergvej 78, Næsby, 9681 Ranum  
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 198KH-002692  
Ejerudgift/md.: kr. 1.049

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Rønbjergvej 78, Næsby, 9681 Ranum  
Kontantpris: kr. 499.000Sagsnr.: 198KH-002692  
Ejerudgift/md.: kr. 1.049

Dato: 23.07.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Vesthimmerland
Matr.nr.:	9 f Næsby By, Ranum m.fl.
BFE-nr.:	3374450
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1917/2016

**Arealer\***

Grundareal udgør:	703 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal:	76 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	209 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	196 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	65 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	198 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Lokalplaner:**

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

**Kommuneplaner:**

Kommuneplan 2021 - 2033

**Tinglyste servitutter:**

1. 22.03.2004--4226-74 Dok. om sikring af kloakledninger med til- hørende brønde mv.  
74\_S\_192

1. 22.03.2004--4226-74 Dok. om sikring af kloakledninger med til- hørende brønde mv.  
74\_S\_192

**Offentlige planer m.v.:**

Nr. 1 lyst d. 22.03.2004 lbnr. 4226-74 Tillægstekst Dok. om sikring af kloakledninger  
med til- hørende brønde mv. KORREKT AKT 74\_S\_192 Filnavn: 74\_O\_99

Nr. 1 lyst d. 22.03.2004 lbnr. 4226-74 Tillægstekst Dok. om sikring af kloakledninger  
med til- hørende brønde mv. KORREKT AKT 74\_S\_192 Filnavn: 74\_O\_99

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

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	6.520.000 kr.
Grundværdi:	132.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	521.600 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):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rønbjergvej 78, Næsby, 9681 Ranum  
Kontantpris: kr. 499.000Sagsnr.: 198KH-002692  
Ejerudgift/md.: kr. 1.049

Dato: 23.07.2024

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.447 Forbrug: 14,80 Ton Træpiller  
Udgiften er beregnet i år: 2019  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælgers faktiske forbrug 7 paller á 860 kg pr. palle.

**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.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke F.

**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

**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.

**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.

Adresse: Rønbjergvej 78, Næsby, 9681 Ranum  
Kontantpris: kr. 499.000Sagsnr.: 198KH-002692  
Ejerudgift/md.: kr. 1.049

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Husforsikring  
Renovation  
Rottebekæmpelse, 2022  
Skorstensfejer, 2022kr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.Pr. år  
2.660  
982  
4.700  
3.446  
65  
730Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET  
I altkr.  
kr.  
kr.  
kr.499.000  
4.850  
8.000  
511.850

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

12.584

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/nettoydelser 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.908 md./ 34.895 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.291 md./ 27.489 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: 23.07.2024  
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: Rønbjergvej 78, Næsby, 9681 Ranum  
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 198KH-002692  
Ejerudgift/md.: kr. 1.049

Dato: 23.07.2024

**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:**

Emhætte - Siemens  
Opvaskemaskine - Siemens  
Køleskab - Siemens  
Fryser - Bosch  
Ovn - IKEA  
Mikroovn - IKEA  
Tørretumbler - Siemens  
Vaskemaskine - Matsui