

Salgsopstilling

Formularens 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: Lodbergsvej 64, Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 35300000045
Ejerudgift/md.: kr. 2.638

Dato: 30.3.2025



Beskrivelse:

Her er huset til dig der søger rolige omgivelser, velvære såsom spabad, sauna mm., gåafstand til Vesterhavet, Søndervig centrum og ikke mindst minimal af fremtidig vedligeholdelse!

Dette skønne stilfulde hus er beliggende i de perfekte rammer med udsigt mod klitterne og kun 350 meter fra Vesterhavet og tæt på strøget i Søndervig. Søndervig er en ferieby i vækst med gode forretninger, restauranter, en spændende golfbane, Lalandia og ikke mindst tæt på naturen.

Huset er opført i 2018 i gedigne og velvalgte materialer med gulvvarme i hele huset, hvilket medfører en energibesparende omkostning til opvarmning. Tilhørende huset er en stor overdækket sydvest vendt terrasse med spabad, gasgrill mm. til de hyggelige aften stunder. Herudover en dejlig ugenert morgen terrasse hvor solen ligeledes kan nydes.

Indretning: rummelig entré med vaskesøjle, vask og skabsplads, dejlig stort køkken/alrum i åben forbindelse med stue og udgang til overdækket terrasse, 2 værelser med faste skabe og fladskærme og tilhørende stilrent badeværelse, rummeligt soveværelse med faste skabe og fladskærm, stort stilrent badeværelse med sauna og udgang til spabad og overdækket terrasse.

Alt i alt et hus, der indfrier langt de fleste forventninger, og hvor billederne taler for sig selv. Kontakt os for en uforpligtigende fremvisning!

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: Lars Spaabæk

Adresse: Lodbergsvej 64, Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 35300000045
Ejerudgift/md.: kr. 2.638

Dato: 30.3.2025



Adresse: Lodbergsvej 64, Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 35300000045
Ejerudgift/md.: kr. 2.638

Dato: 30.3.2025



Dette dokument har reference-ID:

Adresse: Lodbergsvej 64, Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 35300000045
Ejerudgift/md.: kr. 2.638

Dato: 30.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.: 378 Søgård Hgd., Nysogn
BFE-nr.: 100013081
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejendomsdatarapport
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.754.000,00
Grundværdi: 938.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.203.200,00
Grundlag for grundskyld: 750.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Gorenje
type: Induktionskogeplade mærke: Bauknecht
type: Emhætte mærke: Silverline
type: Køleskab mærke: Blomberg
type: Opvaskemaskine mærke: Blomberg
type: Vinskab mærke: Vestfrost

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	805 m ²
- heraf vej:	91 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	125 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

11.5.1954 Afvandingskommissionskendelse, Rødklit enge relax del 1 af 212 BÆ -
30.4.1974 Dok om sandflugtens bekæmpelse mv
20.11.2008 Dekl. om nedlægning af naturgasdistribu- tionsledning
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Lodbergsvej 64, Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 3.895.000Sagsnr.: 35300000045
Ejerudgift/md.: kr. 2.638

Dato: 30.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Gjensidige

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 3.502,00 Forbrug: 484 m3

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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.

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

Energimærkning: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Køber er hermed oplyst og accepterer, at være pligtig til medlemskab af kommende grundejerforening, indeholdende økonomisk forpligtigelse. Grundejerforeningen er endnu ikke oprettet.

Det eksisterende skur på ca. 8 kvm er ikke registreret hos byggemyndighederne, hvilket køberne hermed er oplyst og accepterer.

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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.

Adresse: Lodbergsvej 64, Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 35300000045
Ejerudgift/md.: kr. 2.638

Dato: 30.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.236,32	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.895.000,00
Grundskyld 2024	kr. 12.307,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000,00
Husforsikring	kr. 3.820,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	25.250,00
Rottebekæmpelse	kr. 19,00	I alt	kr.	3.928.250,00
Renovation	kr. 2.648,00			
Grundejerforening	kr. 0,00			
Skorstensfejer	kr. 576,00			
Genbrugsgebyr	kr. 1.046,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 31.652,32			

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.465 md./ 257.575 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.217 md./ 206.601 år v/ 26,05 %

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: 30.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Lodbergsvej 64, Søndervig, 6950 Ringkøbing
 Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 35300000045
 Ejerudgift/md.: kr. 2.638

Dato: 30.3.2025

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån		0	0	DKK	0,10			0				