

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: Neesvej 28, Nees, 7570 Vemb
Kontantpris: kr. 385.000

Sagsnr.: 65-X0000146
Ejerudgift/md.: kr. 1.033

Dato: 12.6.2025



Beskrivelse:

Dejlig villa i naturskønne rammer i Nees

Lad det blive på Neesvej 28, at I tager hul på jeres næste boligkapitel. Her kan I overtage nøglerne til en virkelig dejlig villa fra 1917, som byder på 134 kvadratmeter i halvandet plan, og omkring løber en grund på 1.355 kvadratmeter. Der er ingen bopælspligt i hyggelige Nees, hvorfor boligen er oplagt som fritidsoase eller flexbolig alt efter jeres behov. Velkommen til.

Boligen står pæn med nyere vinduer, nyere gulve og to gange luft-til-luft varmepumpe. Opholdsmiljøerne i køkkenet og stuen er dertil funktionelle og fine, og i det klassiske køkken er der endda plads til en spisesektion. En større af slagsen kan tilføjes i den lyse stue, hvor de bløde møbler kan arrangeres i en afslappende sofakrog.

Stueetagen afrundes af et værelse, et badeværelse med kar og en praktisk bryggers foruden et disponibelt rum, mens førstesalen står klar med endnu to værelser og et rummeligt repos. Her kan en overskuelig garderobe etableres, og værelserne gør hjemmet egnet til familien, ligesom I kan få venner og familie til overnatning, hvis I vælger sommerhus-løsningen.

Til grunden hører både en fritliggende og en overdækket terrasse, og særligt sidstnævnte kan virkelig gøres til en hyggelig base med varmelamper og lidt planter. Når det ikke er afslapning, der står på programmet, vil I elske den omfangsrige grund, hvor der kan blive plads til børnenes legefaciliteter, drivhus eller køkkenhave alt efter jeres ønsker og drømme.

Naturen og fine seværdigheder udendørs er en del af pakken på Neesvej 28, hvor I blandt andet er tæt på smukke Nissum Fjord og Nees Japanske Have. Der er også skov i gåafstand, mens I efter få minutter i bil kan benytte indkøbsmuligheder, Bøvling-Hallen og dagtilbud. I Sinkbæk finder I stationen, mens skolen ligger i Vemb, og generelt er der mange oplevelser i vente i de større byer, som ligger rundt omkring.

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: Søren Saaby

Adresse: Neesvej 28, Nees, 7570 Vemb
Kontantpris: kr. 385.000

Sagsnr.: 65-X0000146
Ejerudgift/md.: kr. 1.033

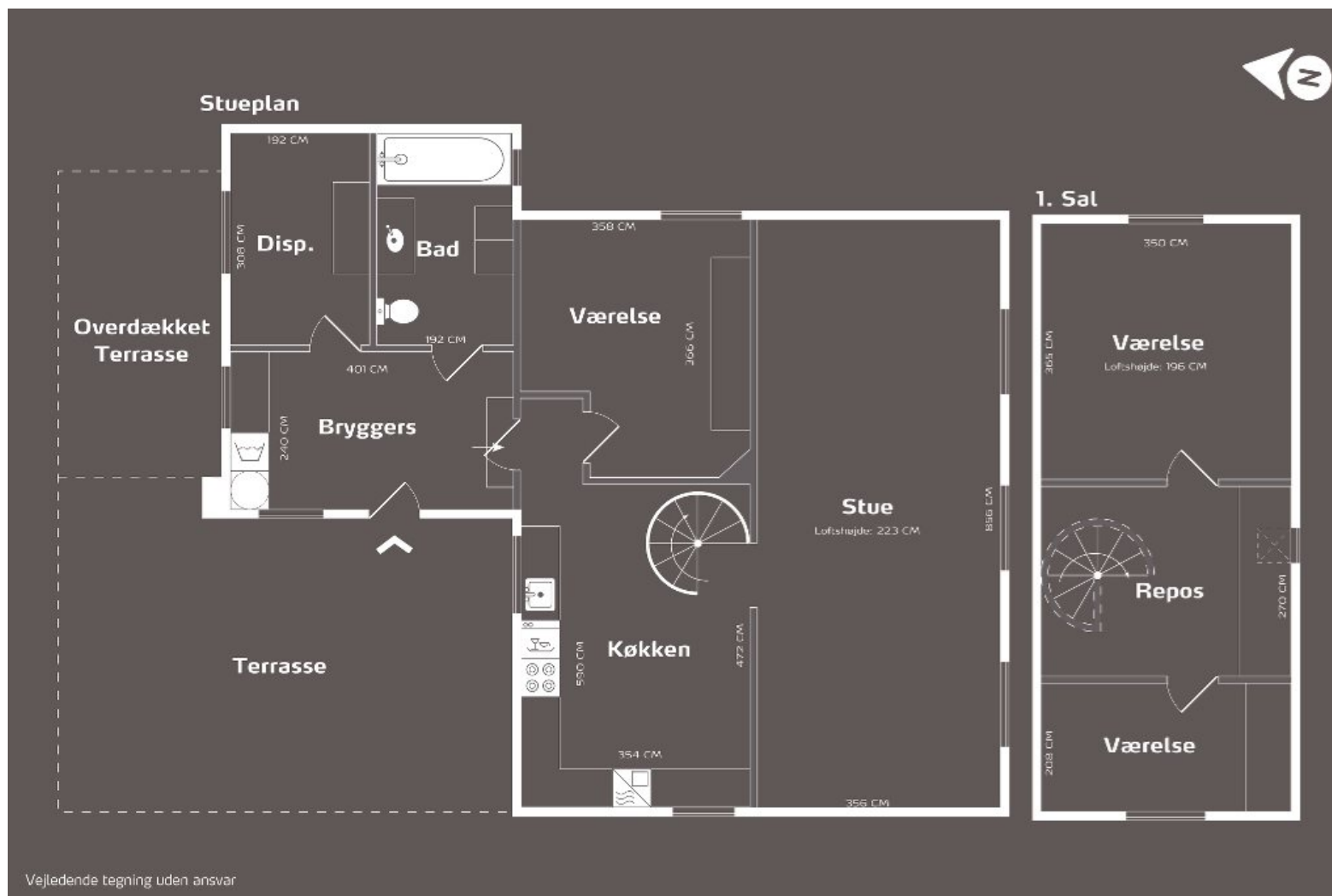
Dato: 12.6.2025



Adresse: Neesvej 28, Nees, 7570 Vemb
Kontantpris: kr. 385.000

Sagsnr.: 65-X0000146
Ejerudgift/md.: kr. 1.033

Dato: 12.6.2025



Adresse: Neesvej 28, Nees, 7570 Vemb
 Kontantpris: kr. 385.000

Sagsnr.: 65-X0000146
 Ejerudgift/md.: kr. 1.033

Dato: 12.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Lemvig
 Matr.nr.: 12o Nees By, Nees m.fl.
 BFE-nr.: 5014756 m.fl.
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Elvarme / varmepumper
 Opført/ombygget år: 1917

Arealer*

Grundareal udgør:	2328 m ²
- heraf vej:	174 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	98 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	36 m ²
Boligareal i alt:	134 m ²
Andre bygninger:	40 m ²
-heraf Garage	40 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
 Ejendomsværdi: 398.000,00
 Grundværdi: 125.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 318.400,00
 Grundlag for grundskyld: 100.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Tørretumbler mærke:
 type: Vaskemaskine mærke:
 type: Kogeplade mærke:
 type: Emhætte mærke:
 type: Opvaskemaskine mærke:
 type: Ovn mærke:
 type: Køleskab mærke:

Hårde hvidevarer i køkkenet medfølger som beset

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

2.12.1950 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3M
 2.12.1950 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3M
 2.12.1950 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3M

Lemvig Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

Skovbyggelinjer: Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Neesvej 28, Nees, 7570 Vemb
 Kontantpris: kr. 385.000

Sagsnr.: 65-X0000146
 Ejerudgift/md.: kr. 1.033

Dato: 12.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskaide: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Råd dækker 1/3

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.919,00

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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 salgsoptillingens 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: G

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Adresse: Neesvej 28, Nees, 7570 Vemb
 Kontantpris: kr. 385.000

Sagsnr.: 65-X0000146
 Ejerudgift/md.: kr. 1.033

Dato: 12.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 1.623,84	Kontantpris/udbetaling	kr.	385.000,00
Grundskyld 2024	kr. 1.540,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000,00
Husforsikring Anslået	kr. 6.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	4.250,00
Rottebekæmpelse	kr. 41,40	I alt	kr.	395.250,00
Miljøgebyr sommerhus	kr. 930,00			
Genbrugsbeholder	kr. 1.460,00			
190L mad/restaffald	kr. 795,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 12.390,24			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 2.179 md./ 26.150 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 1.736 md./ 20.832 år v/ 26,73 %

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: 12.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Neesvej 28, Nees, 7570 Vemb
 Kontantpris: kr. 385.000

Sagsnr.: 65-X0000146
 Ejerudgift/md.: kr. 1.033

Dato: 12.6.2025

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:

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	Anden lånetype	272.475,66	272.475,66	272.475,66	DKK	4,00	31.733,30	11,50	11.81				