

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: Tingodden 246B, Aargab, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 55-X0001474
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 7.4.2025



Beskrivelse:

Velholdt sommerhus på Holmsland Klit

Omkranset af unik natur og aktivitetstilbud på klittangen mellem Ringkøbing Fjord og Vesterhavet ligger denne indbydende ejendom. Der er tale om et nyere sommerhus fra 2006, som er yderst velholdt og velegnet til udlejning. Huset rummer tre værelser, to badeværelser og et stort køkken-alrum, og der er også en god, solrig terrasse under udhænget. Frem for alt er der få skridt til en fantastisk sandstrand, og et par kilometer herfra ligger Hvide Sande.

Naturen er nærværende på grunden såvel som i nærområdet. Klitter bugter sig omkring huset og bidrager til følelsen af privatliv, ligesom de er en del af udsigten, som I kan nyde både ude og inde. På terrassen er der ligeledes aftensol samt læ under udhænget.

Det store, åbne opholdsrum, hvor køkkenet og stuen er forenet, bliver jeres foretrukne samlingssted, der indbyder til samvær på tværs af aktiviteter. Loftet strækker sig til kip, og sollyset strømmer ind gennem vældige vinduespartier, mens brændeovnen beriger stemningen på grævejrdsdage.

Værelserne er velfordelt i huset, og også i dem er den luftige rumfornemmelse forstærket af lofter, der er ført til kip. Med to badeværelser er det oplagt for flere familier eller par at holde ferie sammen, og især det ene badeværelse udmærker sig med hjørnespa og sauna.

Huset er forsynet med Bosch luft til vand varmepumpe som sørger for gulvvarme i huset.

Fra sommerhuset er der gåafstand til den fine, hvide sandstrand ved Vesterhavet, som kommer til syne på den anden side af lyngsletter og skovbevoksning i hedelandskabet. I kan opleve den vilde natur fra mange vandre- og cykelruter i området. Samtidig tager det blot fem minutter at køre til Hvide Sande, som er spækket med hyggelige caféer, restauranter og butikker, der summer af liv side om side med klitterne, sandstranden og det blågrønne hav.

Huset er tilmeldt udlejning ved Esmark.

OBS! Huset er registreret som lejlighed - forhør nærmere hos mægler.

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.

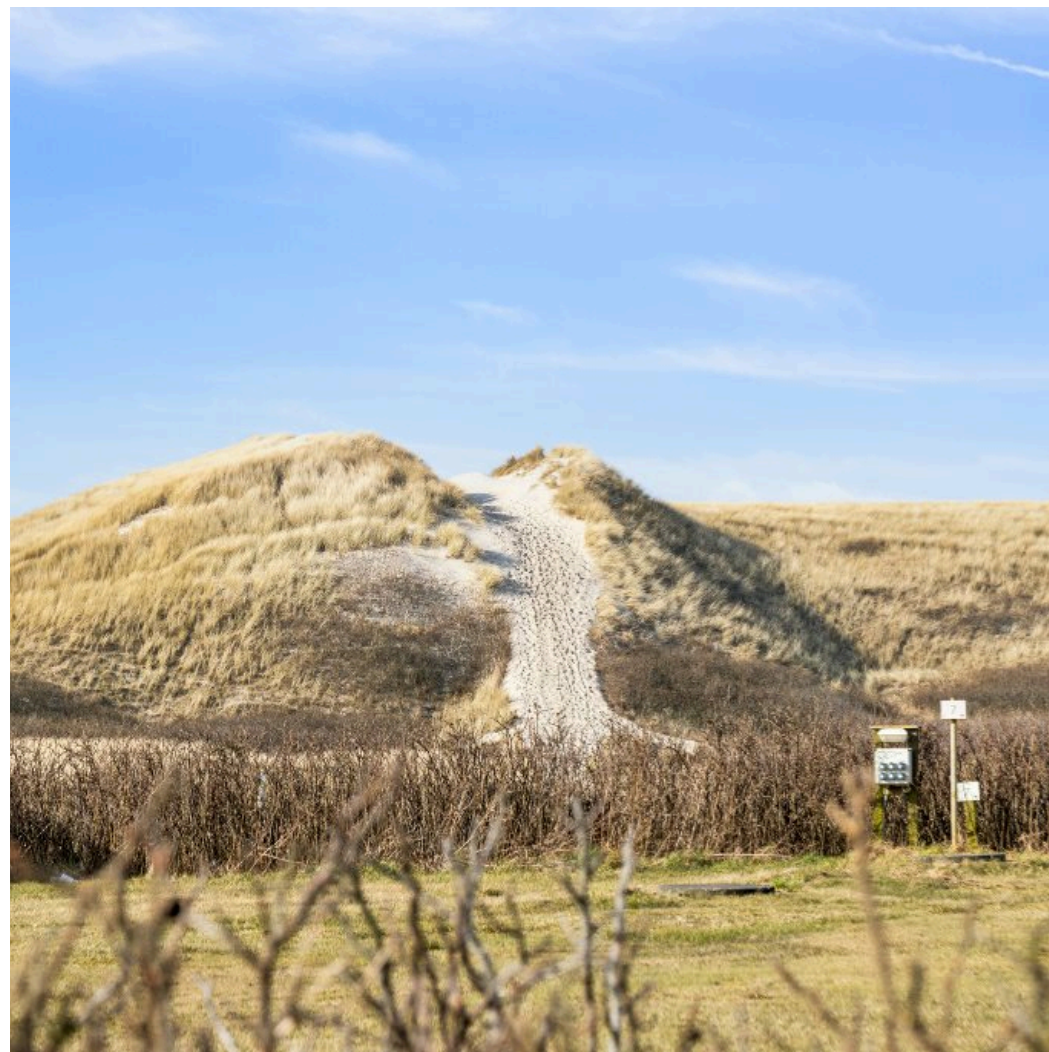
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mikkel Boje Middelhede

Adresse: Tingodden 246B, Aargab, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 55-X0001474
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 7.4.2025



Adresse: Tingodden 246B, Aargab, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 55-X0001474
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

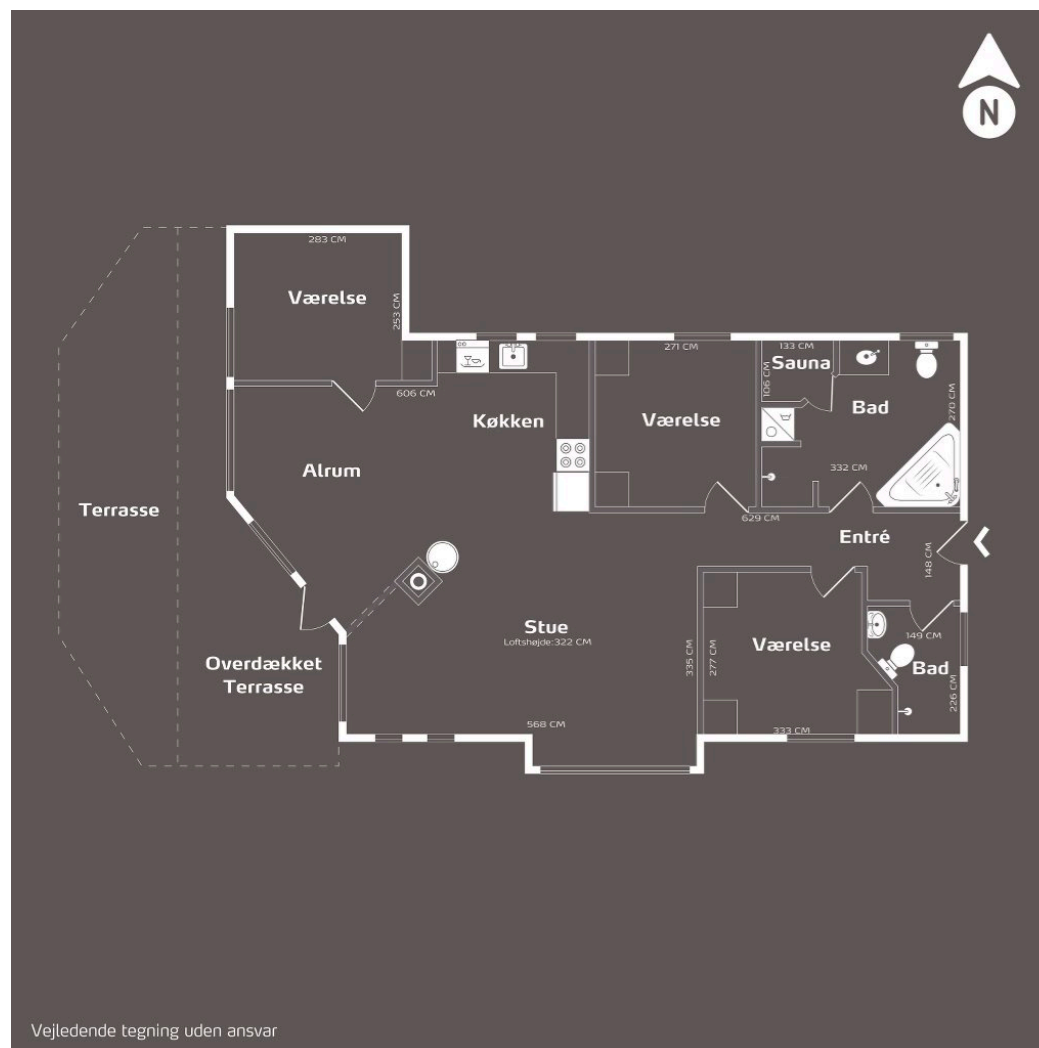
Dato: 7.4.2025



Adresse: Tingodden 246B, Aargab, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 55-X0001474
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 7.4.2025



Adresse: Tingodden 246B, Aargab, 6960 Hvide Sande
 Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 55-X0001474
 Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 7.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
 Må benyttes til: Sommerhus
 Kommune: Ringkøbing-Skjern
 Matr.nr.: 101b Strandgårde, Holmsland Klit
 BFE-nr.: 337438
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Fælles/Privat
 Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 2006

Arealer*

Grundareal udgør:	3528 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	90 m ²
-heraf Udhus	2 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	88 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

18.3.1994 Dok om tilladelse til lovliggørelse af mekaniskvirksomhed mv

Lokalplan:

Kommuneplan:

Spildevandsplan:

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Aargab af 1976

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 869.000,00
 Grundværdi: 578.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 695.200,00
 Grundlag for grundskyld: 462.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: Electrolux bemærkninger: Fra 2023

type: Tørretumbler mærke: Electrolux bemærkninger: Fra 2021

type: Ovn mærke: ukendt

type: Emhætte mærke: ukendt

type: Opvaskemaskine mærke: Bosch bemærkninger: Fra 2022

type: Køleskab mærke: ukendt

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Adresse: Tingodden 246B, Aargab, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 2.398.000Sagsnr.: 55-X0001474
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 7.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Lærerstandens Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

*"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"***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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:**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.

Brændeovn

Der findes én brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Tingodden 246B, Aargab, 6960 Hvide Sande
 Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 55-X0001474
 Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 7.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 3.545,52	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.398.000,00
Grundskyld 2025	kr. 7.583,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	5.500,00
Husforsikring	kr. 2.864,62	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	16.250,00
Renovation	kr. 1.692,00	I alt	kr.	2.419.750,00
Røttebekæmpelse	kr. 32,02			
Miljøafgift/genbrugsplads	kr. 1.116,00			
Skorstensfejning	kr. 601,65			
Pap/papir, plast/metal/kartoner	kr. 1.165,00			
Miljøkasse	kr. 20,00			
Vejlaug Aargab	kr. 650,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 19.269,81			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.543 md./ 162.515 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.822 md./ 129.869 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: 4.4.2025. 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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Tingodden 246B, Aargab, 6960 Hvide Sande
 Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 55-X0001474
 Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 7.4.2025

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	Obl.lån				DKK	0,55			0				