

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: Krattet 15, Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 55-X0001703
Ejerudgift/md.: kr. 3.863

Dato: 9.5.2025



Beskrivelse:

Poolhus på enestående grund i Søndervig

Denne forrygende sommerresidens i Søndervig byder på en glimrende planløsning med to separate værelsesafdelinger med eget badeværelse kun adskilt af opholdsrummet i midten, hvorfor udlejningsmuligheder med fordel kan komme på tale. Og uanset, om I kommer til at benytte det selv eller lade andre familier leje de skønne rammer, så er sommeren sikret med en indendørs pool, et vildmarksbad, et solrigt terrassemiljø og sågar en volleyballbane med sandunderlag. Turen gennem klitterne til vandet tager i øvrigt kun et kvarter til fods.

Poolhuset byder på en indendørs pool med spa samt en sauna nærværd, og akustikpladerne i det højloftede rum er lidt af en genistreg og sikrer den gode rumklang. I vestfløjen er der etableret fire værelser, hvoraf det ene er et pulterrum, der fører til en hems. Afsnittet har også et badeværelse, og det samme gør sig gældende i modsatte ende, hvor badeværelset får følgeskab af to værelser. Der er med andre ord plads til mange overnattende. Centralt i boligen samles I i køkken-alrummet.

Terrassen vender stik syd og beriges således af masser af sol dagen lang. Her er der et vildmarksbad samt mulighed for at grille, og videre finder I alt fra gynger og en sandkasse til en volleyballbane.

Her ligger I godt gemt fra omgivelserne og får dermed private rammer om feriestunderne. Der er godt og vel en kilometer til det enestående klitlandskab og Vesterhavets brusende bølger, mens indkøbsmuligheder foruden et væld af spisesteder og butikker ligger på rad og række i den hyggelige sommerbys midte kun to kilometer herfra.

Huset er tilmeldt udlejning ved Dansommer. Lejeindtægten har de seneste 5 år ligget fra kr. 330.000 til kr. 443.000 inkl. forbrug.

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: Mikael Skaaning Sørensen

Adresse: Krattet 15, Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 55-X0001703
Ejerudgift/md.: kr. 3.863

Dato: 9.5.2025



Adresse: Krattet 15, Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 55-X0001703
Ejerudgift/md.: kr. 3.863

Dato: 9.5.2025



Adresse: Krattet 15, Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 55-X0001703
Ejerudgift/md.: kr. 3.863

Dato: 9.5.2025



Boligklar på 2 timer

På 2 timer kan du blive 100% boligklar

Når du finder den helt rigtige bolig – så giv os to timer til at se på tallene. Så får du svar på, om du kan låne til at købe den.

Det giver dig frihed til at komme hurtigt videre med dine boligplaner.

jyskebank.dk/boligklar

 **Mette V. Hounisen**
Bankrådgiver
meh.o@jyskebank.dk
Tlf. 89 89 35 96

 **Camilla Bjerre Clavilla**
Bankrådgiver
cab.cl@jyskebank.dk
Tlf. 89 89 37 44

Store Torv 1 · Holstebro · Tlf. 89 89 36 00

 **JYSKE BANK**

Adresse: Krattet 15, Søndervig, 6950 Ringkøbing
 Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 55-X0001703
 Ejerudgift/md.: kr. 3.863

Dato: 9.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
 Må benyttes til: Sommerhus
 Kommune: Ringkøbing-Skjern
 Matr.nr.: 18ad Søgård Hgd., Holmsland Klit
 BFE-nr.: 7070695
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Fælles/Privat
 Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 1995

Arealer*

Grundareal udgør:	2000 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	198 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	198 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 3.989.000,00
 Grundværdi: 1.262.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.191.200,00
 Grundlag for grundskyld: 1.009.600,00

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

Tilbehør:

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

Alle tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger ved handel.

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

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

24.2.1968 Dok om færdselsret mv, hegn, hegnsmur mv
 25.6.1982 Dok om dræning

Lokalplan: Sommerhusområde ved Holmsborgvej i Søndervig (Lokalplan 67)

Kommuneplan: Kommuneplan 2021 - 2033

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Krattet 15, Søndervig, 6950 Ringkøbing
 Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 55-X0001703
 Ejerudgift/md.: kr. 3.863

Dato: 9.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen"

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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. 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 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.

Brændeovn

Der findes én brændeovn i ejendommen som sælger oplyser er fra før 1. januar 2003. Ved salg skal brændeovnen udskiftes. Det er køber der skal forestå udskiftningen af brændeovnen. Køber skal herefter indsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsen af ejendommen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 4 og 6.

Adresse: Krattet 15, Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 55-X0001703
Ejerudgift/md.: kr. 3.863

Dato: 9.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 16.275,12	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.798.000,00
Grundskyld 2025	kr. 16.557,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500,00
Husforsikring	kr. 4.630,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	24.650,00
Renovation	kr. 4.220,00	I alt	kr.	3.829.150,00
Røttebekæmpelse	kr. 47,70			
Miljøafgift/genbrugsplads	kr. 1.116,00			
Skorstensfejning	kr. 601,65			
Pap/papir, plast/metal/kartoner	kr. 2.330,00			
Miljøkasse	kr. 20,00			
Vejvedligehold v/ Søndervig Beboerforening	kr. 550,00			
Dræn Hjelmevej	kr. 10,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 46.357,47			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.315 md./ 255.781 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.035 md./ 204.421 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: 9.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Krattet 15, Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 55-X0001703
Ejerudgift/md.: kr. 3.863

Dato: 9.5.2025

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: