

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: Lærkealle 19, Lodbj Hede, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 55-X0001720
Ejerudgift/md.: kr. 1.659

Dato: 16.5.2025



Beskrivelse:

Flot renoveret fritidshus i naturskønt område

Smuk natur kendetegner Lodbjerg Hede, hvor dette fritidshus nu står klar til nye ejere. Her er tale om en ejendom, der er renoveret i 2019/2020, og taget er udskiftet så sent som i 2024. Både ude og inde fremtræder huset således i flot stand og i tidssvarende stil. Den gennemtænkte planløsning giver jer et stort opholdsmiljø med køkken og stue i ét, og hertil kommer hele tre værelser.

Den store grund afskærmes af høje træer og frodige buske. På plænen er der god plads til leg, mens de forskellige terrasser indbyder til afslapning. Den største terrasse er delvist overdækket, og her får I glæde af eftermiddags- og aftensolen. Med til ejendommen følger endvidere et praktisk udhus, der er på 12 kvadratmeter.

Ligesom resten af huset har opholdsmiljøet loft til kip, hvilket bidrager til den dejlige rumfornemmelse. Det smukke vinduesparti i gavlen sørger for lys og grønt udsyn, og der er direkte udgang til den overdækkede terrasse. Det åbne opholdsmiljø har tillige brændeovn, og HTH lægger navn til det stilrene køkken.

Alle værelserne er samlet omkring entréen, og to af dem kan indrettes med dobbeltseng. I det tredje værelse er det oplagt at have en køjeseng til de yngste, og dette værelse er udført med et fint tagvindue. Boligens lækre badeværelse har grebsfri skuffeinventar med topmonteret skålvask, og der er derudover muret bruseniche og vaskemaskine.

Ejendommen ligger for enden af en lukket vej i et idyllisk og fredeligt sommerhuskvarter. Det naturskønne område skaber ideelle rammer for diverse friluft aktiviteter – være det vandreture, fisketure eller badeture. Fra adressen er der kort afstand til Vesterhavet og til Stadil Fjord, og I har heller ikke langt til Søndervigs mange tilbud.

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: Lærkealle 19, Lodbj Hede, 6950 Ringkøbing
 Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 55-X0001720
 Ejerudgift/md.: kr. 1.659

Dato: 16.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
 Må benyttes til: Sommerhus
 Kommune: Ringkøbing-Skjern
 Matr.nr.: 56k Søgård Hgd., Nysogn
 BFE-nr.: 4422253
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Fælles/Privat
 Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
 Varmeinstallation: Elvarme
 Opført/ombygget år: 1977 / 2002

Arealer*

Grundareal udgør:	2475 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	79 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	79 m ²
Andre bygninger:	12 m ²
-heraf Udhus	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.213.000,00
 Grundværdi: 443.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 970.400,00
 Grundlag for grundskyld: 354.400,00

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

Tilbehør:

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

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:

13.2.1968 Dok om sommerhusbebyggelse mv

Lokalplan:

Kommuneplan:

Spildevandsplan:

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Lærkealle 19, Lodbj Hede, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 55-X0001720
Ejerudgift/md.: kr. 1.659

Dato: 16.5.2025



Adresse: Lærkealle 19, Lodbj Hede, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 55-X0001720
Ejerudgift/md.: kr. 1.659

Dato: 16.5.2025



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

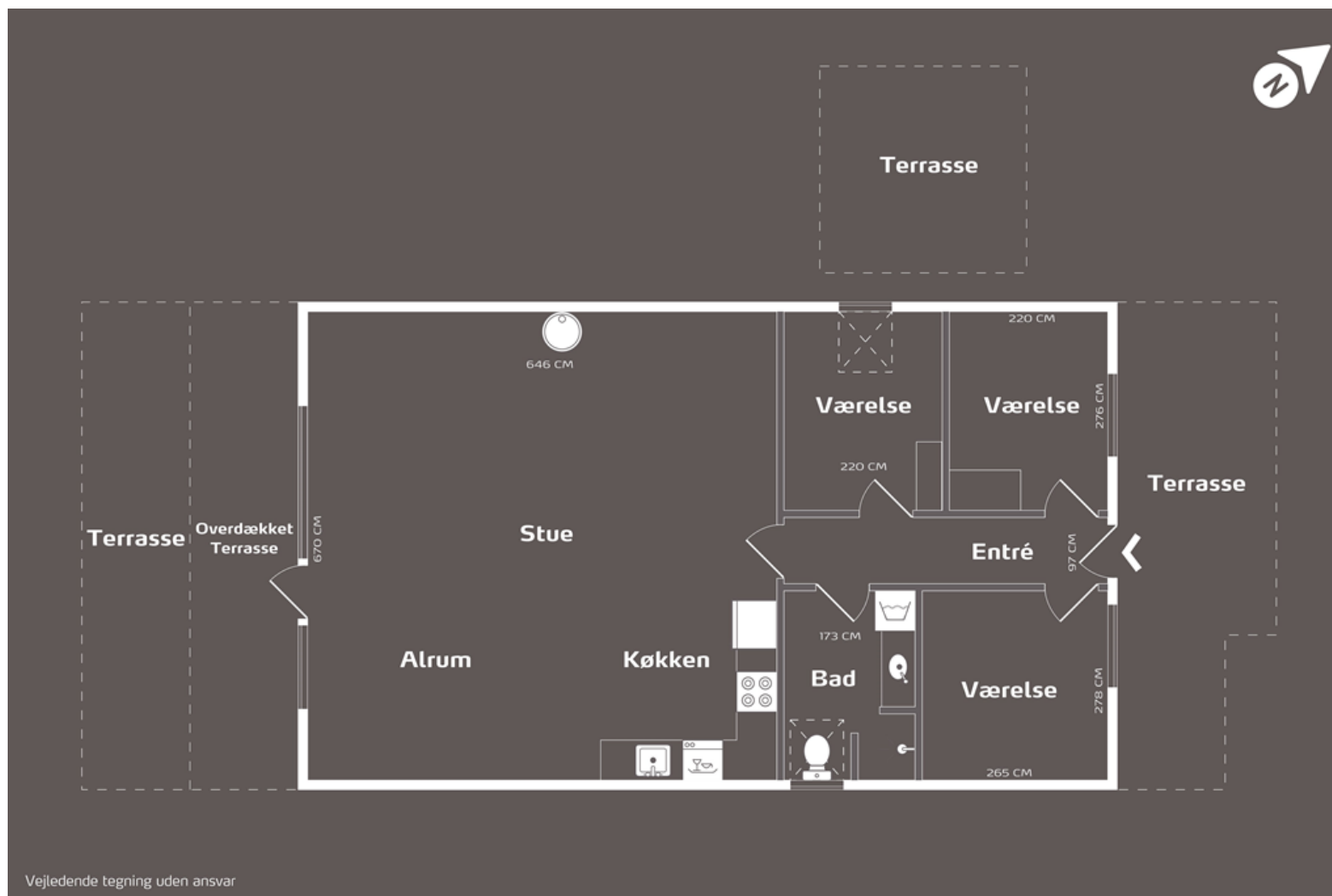
 **JYSKE BANK**



Adresse: Lærkealle 19, Lodbj Hede, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 55-X0001720
Ejerudgift/md.: kr. 1.659

Dato: 16.5.2025



Adresse: Lærkealle 19, Lodbj Hede, 6950 Ringkøbing
 Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 55-X0001720
 Ejerudgift/md.: kr. 1.659

Dato: 16.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej insekt: ☐ Ja ☐ Nej rørskaade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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. 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 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: Lærkealle 19, Lodbj Hede, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 55-X0001720
Ejerudgift/md.: kr. 1.659

Dato: 16.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.949,04	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.598.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.812,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	5.500,00
Husforsikring Anslået	kr. 5.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	11.450,00
Renovation Anslået	kr. 1.750,00	I alt	kr.	1.614.950,00
Røtdebekæmpelse Anslået	kr. 20,00			
Miljøafgift/genbrugsplads Anslået	kr. 1.046,00			
Skorstensfejning Anslået	kr. 400,00			
Pap/papir, plast/metal/karton Anslået	kr. 914,00			
Miljøkasse Anslået	kr. 20,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 19.911,04			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.119 md./ 109.423 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.286 md./ 87.435 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: 14.4.2025. 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: Lærkealle 19, Lodbj Hede, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 55-X0001720
Ejerudgift/md.: kr. 1.659

Dato: 16.5.2025

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: