

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: Badevej 18A, 2., Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 5.298.000

Sagsnr.: 55-X0001473
Ejerudgift/md.: kr. 3.433

Dato: 25.1.2025



Beskrivelse:

Nyopført og eksklusiv penthouselejlighed - med udsigt til Vesterhavet

I Søndervig kan I holde ferie bare 200 meter fra Vesterhavet, hvor denne nyopførte og moderne ferielejlighed står klar til jer. Alt i lejligheden er af høj kvalitet, og I vil nyde at slappe af i saunaen eller på den store sydvendte tagterrasse med en flot udsigt over Vesterhavet og området. Der er også to værelser og et åbent opholdsrum, mens stilen er elegant med alle moderne bekvemmeligheder. Placeringen er helt centralt i Søndervig og giver jer nem adgang til byens liv og feriestemning.

Tagterrassen tilgås fra stuen, så den bliver en naturlig forlængelse af opholdsmiljøet. Herude nyder I fuld panorama over Søndervig, og den fri udsigt strækker sig virkelig langt over området. Samtidig er der to altaner, som tilgås via værelserne.

Det nydelige og stilfulde køkken er bundet sammen med stuen, hvor der er plads til et spiseafsnit og bløde møbler. Loftet er ført til kip, mens lyset brager ind gennem markante, sprossede glaspartier, og i det hele taget opleves rummet utroligt skønt.

Hver en centimeter af lejligheden er præget af kvalitet, og foruden to badeværelser med brus har I en utrolig lækker sauna. Den moderne komfort er derfor fuldt integreret i jeres ferieoase, hvor de to værelser med egne altaner giver plads til overnattende gæster.

I får den måske bedste placering midt i Søndervig med bare 200 meter til Vesterhavets fantastiske sandstrand, ligesom I også kan smutte til Ringkøbing Fjord, hvor I kan surfe. Samtidig ligger lejligheden kort fra spisesteder, indkøb og byens butiksstrøg. Blandt andre oplevelser i området er Lalandia eller brug en solrig dag på golfbanen eller I kan køre til feriebyen Hvide Sande.

Ferielejligheden er ikke tilmeldt udlejning.

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: Badevej 18A, 2., Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 5.298.000

Sagsnr.: 55-X0001473
Ejerudgift/md.: kr. 3.433

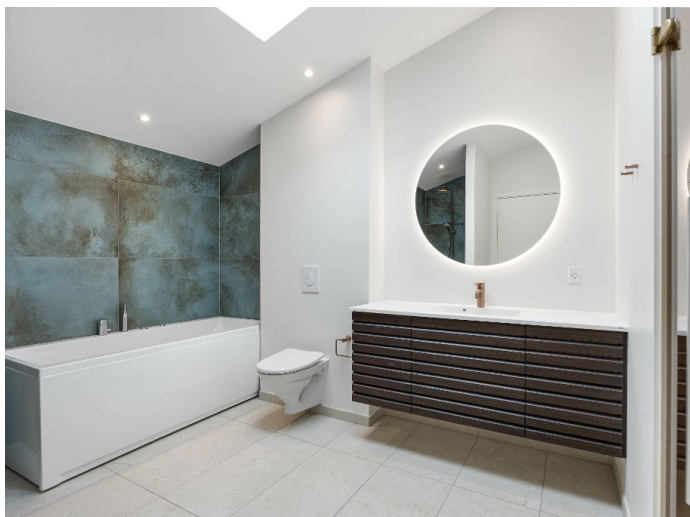
Dato: 25.1.2025



Adresse: Badevej 18A, 2., Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 5.298.000

Sagsnr.: 55-X0001473
Ejerudgift/md.: kr. 3.433

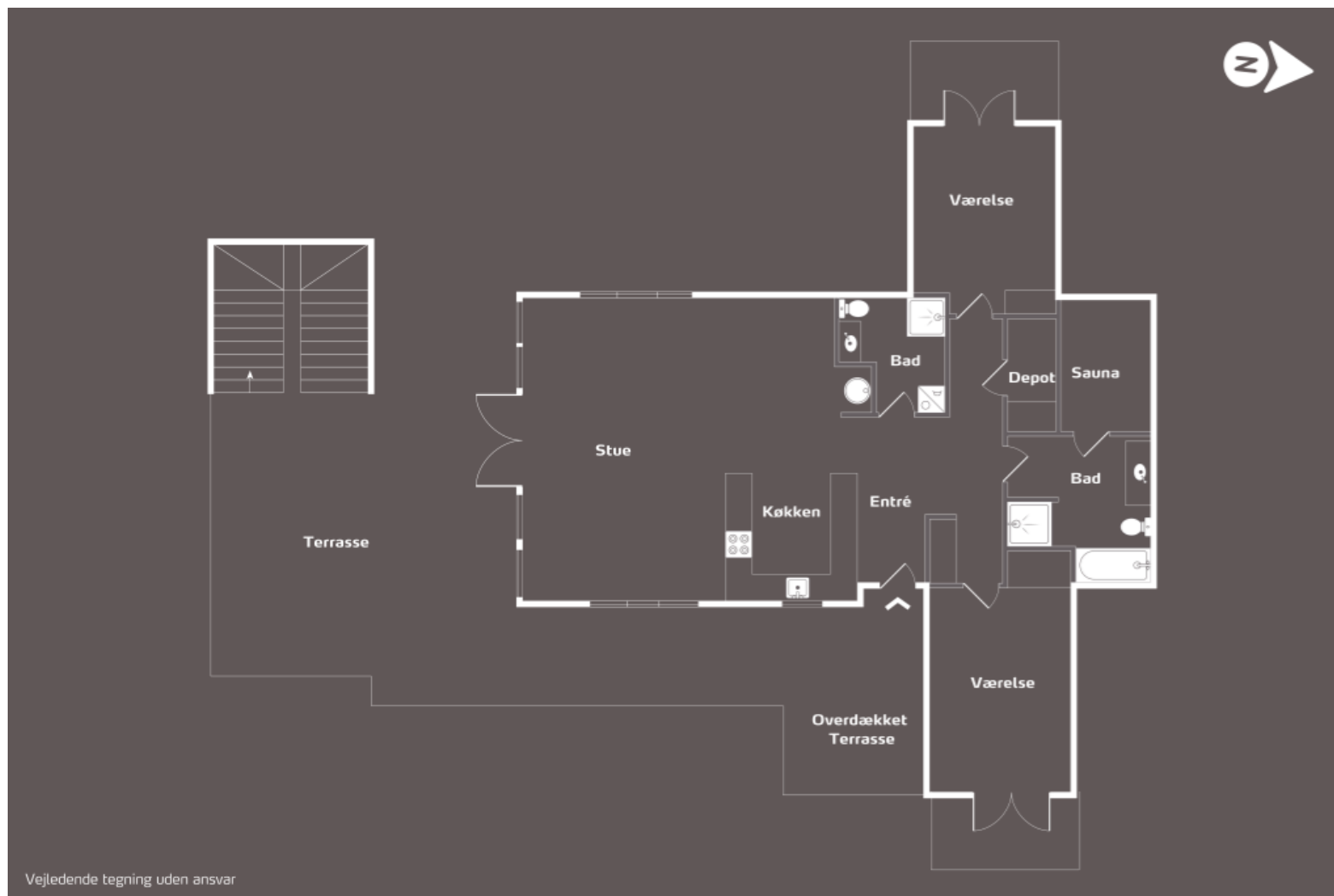
Dato: 25.1.2025



Adresse: Badevej 18A, 2., Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 5.298.000

Sagsnr.: 55-X0001473
Ejerudgift/md.: kr. 3.433

Dato: 25.1.2025



Adresse: Badevej 18A, 2., Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 5.298.000

Sagsnr.: 55-X0001473
Ejerudgift/md.: kr. 3.433

Dato: 25.1.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsejerlejlighed
Må benyttes til: Ferielejlighed
Kommune: Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.: 211np Søgård Hgd., Nysogn
BFE-nr.: 9087810
Ejerl.nr. 15

Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.005.000,00
Grundværdi: 115.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.204.000,00
Grundlag for grundskyld: 92.000,00

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

Arealer*

Tinglyst areal:	129 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	129 m ²
BBR-boligareal:	129 m ²
Øvrige arealer:	28 m ²
-heraf Altan	28 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 129/1581
Adm. fordelingstal: 129/1581
Sikkerhed til e/f: 25.000,00
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Byrde lyst pantstiftende

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

20.2.1918 Dok om brønd mv, vej mv, hegn, hegnsmur mv 58_A_676
6.6.1941 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 58_A_676
20.8.2002 Dok om bebyggelsesprocent, parkeringsarealer ejerforening mv 58_A_676
23.8.2002 Dok om færdselsret, parkering mv.
2.9.2002 Vedtægter for ejerforeningen Klitten, Sønder- vig

Lokalplan: Område til centerformål

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Der er fælles parkeringsareal med bomanlæg. Der er beregnet 2 parkeringspladser pr. bolig på den fælles parkeringsplads.

Tilbehør:

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

type: Tørretumbler mærke:
type: Vaskemaskine mærke:
type: Induktionskogeplade mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Ovn mærke:
type: Køleskab mærke:
type: Vinkøleskab mærke:

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☐ Ja ☒ Nej

Der er tilstået særret til indbo, der er købt af ejeren medfølger ikke.

Adresse: Badevej 18A, 2., Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 5.298.000Sagsnr.: 55-X0001473
Ejerudgift/md.: kr. 3.433

Dato: 25.1.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryk
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

Oplysningerne stammer fra: [Vælg en]

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

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.

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: Badevej 18A, 2., Søndervig, 6950 Ringkøbing Kontantpris: kr. 5.298.000		Sagsnr.: 55-X0001473 Ejerudgift/md.: kr. 3.433		Dato: 25.1.2025	
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat		kr. 16.340,40	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.298.000,00
Grundskyld		kr. 1.561,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	33.650,00
Fællesudgifter		kr. 23.290,00	I alt	kr.	5.331.650,00
Ejerudgift i alt 1. år:		kr. 41.191,40			

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 29.398 md./ 352.771 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 23.544 md./ 282.526 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: 25.1.2025. 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: 1/4 - 1/10. **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: Badevej 18A, 2., Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 5.298.000

Sagsnr.: 55-X0001473
Ejerudgift/md.: kr. 3.433

Dato: 25.1.2025

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: