

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: Lysningen 1, Kleve, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 55-X0001685
Ejerudgift/md.: kr. 2.510

Dato: 17.5.2025



Beskrivelse:

Skønt sommerhus med udsigt til klitterne

Lidt uden for Søndervig, omkring én kilometer fra Vesterhavet, finder I dette skønne sommerhus, som har et minimum af vedligeholdelse. Planløsningen fordeler sig over to værelser, et gæstetoilet, et badeværelse og et stort, åbent opholdsmiljø, hvor I let kan inddrage en del af stuen til et ekstra værelse. Hertil får I en hyggelig hems og en vidunderlig have fyldt med lækroge. I bliver en del af et charmerende sommerhusområde med kort afstand til alt fra byliv og vand til fritidsaktiviteter i Lalandia og golfbanen.

Den store grund er fyldt med hyggelige lækroge, hvor solen og udendørslivet kan nydes i fulde drag. Fliseterrassen smyger sig næsten hele vejen rundt om huset, så I altid kan finde en plads i solen eller skyggen, og udsigten til golfbanens langstrakte vidder og klitternes kuperede udtryk skaber en helt unik idyllisk fornemmelse både ude og inde.

Det åbne opholdsmiljø har loft til kip og talrige vinduespartier, der lukker et gavmildt dagslys ind. Køkkenet præsenterer sig i et tidløst design, og I får nemt plads til mange gæster takket være de mange kvadratmeter. Får I behov for et ekstra soveværelse, er det oplagt at inddrage en del af stuen til formålet.

De to værelser har rigtig fine størrelser, så I let får plads til overnattende gæster. Fra det ene værelse er der adgang til hems, som også giver jer ekstra indretningsmuligheder. Ved entréen finder I gæstetoiletet og badeværelset, som har lyse fliser, muret bruseniche og to højt placerede vinduer, der lukker lys og luft ind.

I bliver en del af et utrolig hyggeligt sommerhuskvarter, der ligger direkte ud til Holmsland Klit Golfklub. Det omkringliggende klitlandskab indbyder til utallige gåture året rundt, og her finder I også flere legepladser. Søndervig er inden for nær rækkevidde, så I nemt når til indkøbsmuligheder og byliv, og en tur til Vesterhavet kan også let lade sig gøre. Er der børn i familien, bliver I glade for den korte afstand til Lalandia.

Sommerhuset er 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: Mikkel Boje Middelhede

Adresse: Lysningen 1, Kleve, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 55-X0001685
Ejerudgift/md.: kr. 2.510

Dato: 17.5.2025



Adresse: Lysningen 1, Kleve, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 55-X0001685
Ejerudgift/md.: kr. 2.510

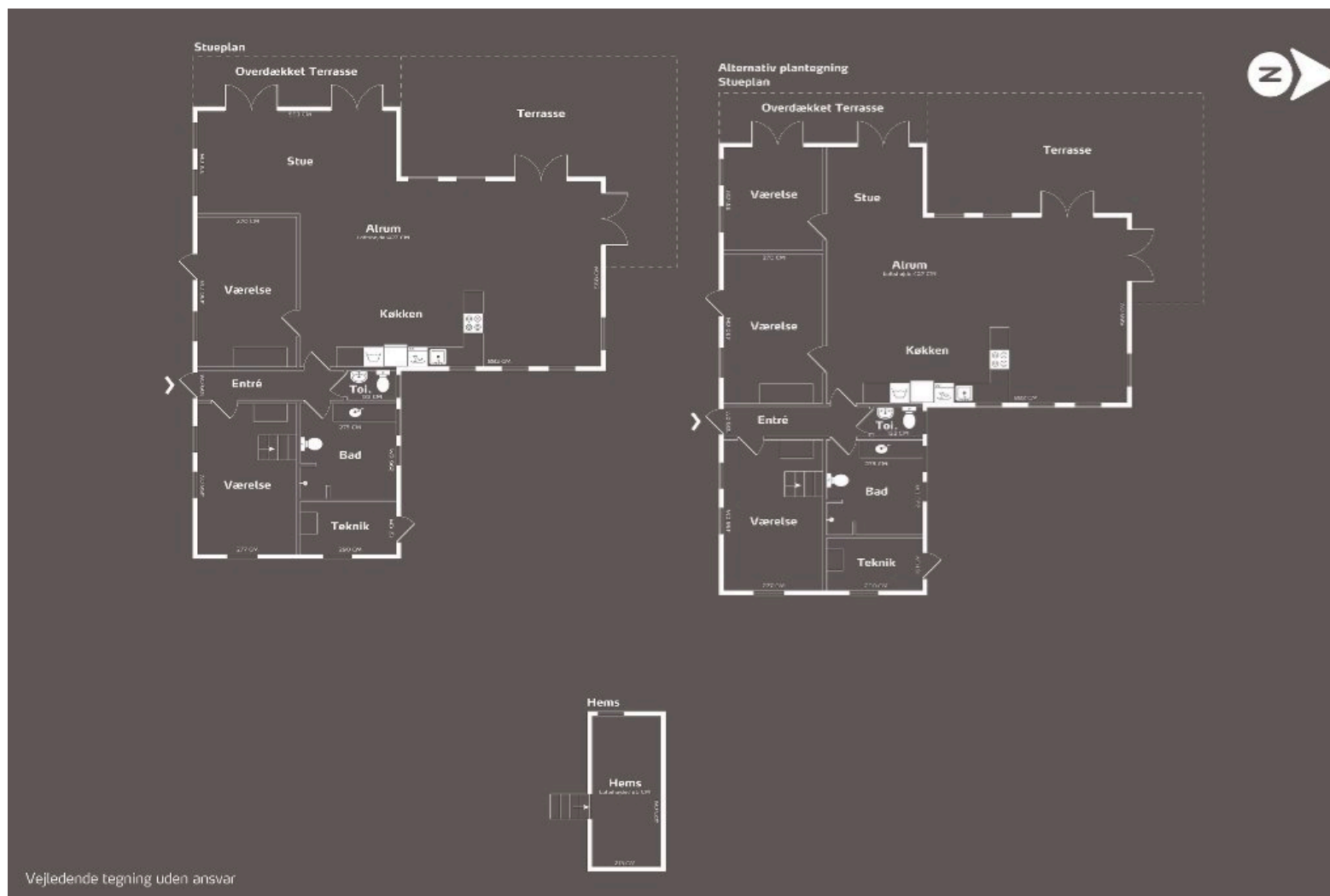
Dato: 17.5.2025



Adresse: Lysningen 1, Kleve, 6950 Ringkøbing
 Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 55-X0001685
 Ejerudgift/md.: kr. 2.510

Dato: 17.5.2025



Adresse: Lysningen 1, Kleve, 6950 Ringkøbing
 Kontantpris: kr. 2.098.000

 Sagsnr.: 55-X0001685
 Ejerudgift/md.: kr. 2.510

Dato: 17.5.2025

Ejendomsdata:
Ejendommen

 Ejendomstype: Fritidshus
 Må benyttes til: Sommerhus
 Kommune: Ringkøbing-Skjern
 Matr.nr.: 120I Søgård Hgd., Nysogn
 BFE-nr.: 4423120
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Fælles/Privat
 Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 1970 / 2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

 Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.169.000,00
 Grundværdi: 1.059.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.735.200,00
 Grundlag for grundskyld: 847.200,00

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

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

 Køle-/fryseskab
 Frithængende emhætte
 Kogeplade
 Ovn
 Opvaskemaskine
 Vaskemaskine

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

Arealer*

Grundareal udgør:	2774 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	120 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Andre bygninger:	18 m ²
-heraf Udhus	9 m ²
-heraf Udhus	9 m ²

 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:
Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

Spildevandsplan: Der er planlagt ændringer af kloakeringen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Lysningen 1, Kleve, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 2.098.000Sagsnr.: 55-X0001685
Ejerudgift/md.: kr. 2.510

Dato: 17.5.2025

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

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

*"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.

Spildevandsplan:

Ejendommen er beliggende i et område der er omfattet af Ringkøbing-Skjern spildevandsplan. Køber må forvente udgift hertil.

Adresse: Lysningen 1, Kleve, 6950 Ringkøbing
 Kontantpris: kr. 2.098.000

 Sagsnr.: 55-X0001685
 Ejerudgift/md.: kr. 2.510

Dato: 17.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.849,52	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.098.000,00
Grundskyld 2025	kr. 13.894,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.100,00
Husforsikring	kr. 3.939,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	14.450,00
Renovation	kr. 1.270,00	I alt	kr.	2.119.550,00
Røttebekæmpelse	kr. 39,15			
Miljøafgift/genbrugsplads	kr. 1.116,00			
Pap/papir, plast/metal/karton	kr. 997,00			
Miljøkasse	kr. 20,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.124,67			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.895 md./ 142.740 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.505 md./ 114.065 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: 17.5.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank

Adresse: Lysningen 1, Kleve, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 55-X0001685
Ejerudgift/md.: kr. 2.510

Dato: 17.5.2025

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:

Ingen