

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: Lærkedalen 44, Houvig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 55-X0001708
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

Dejligt sommerhus i populært sommerhusområde

I Houvig, ganske tæt på Vesterhavets storslåede vidder, finder I dette sommerhus fra 1972. Huset rummer 99 kvm, der fordeler sig over en god planløsning med tre værelser, et gæstetoilet, et badeværelse med spa og sauna, et bryggers og et stort, åbent opholdsmiljø. Hertil er der en solrig have, hvorfra I har udsigt til klitlandskabet, og en garage. Beliggenheden i det attraktive sommerhusområde er ligeledes dejlig, da I er tæt på vandet og kun har et par kilometer til Søndervig.

Grunden består primært af en vedligeholdelseslet græsplæne, og i husets vinkel er der anlagt en fliseterrasse. I forlængelse af stuen har I en overdækket terrasse, som mest af alt minder om en udestue, hvor udendørslivet og udsigten til det skønne landskab kan nydes i næsten alt slags vejr.

Den åbne forbindelse mellem køkken-alrummet og stuen skaber et behageligt opholdsmiljø, hvor I nemt kan være sammen på tværs af aktiviteter. I hjørnet af stuen står en brændeovn, og fra både syd, øst og vest stråler solen ind. Køkkenet er udført med træfronter og gode opbevaringsløsninger.

Med tre indretningsvenlige værelser er der rig mulighed for at have overnattende gæster på besøg, og hertil bliver I glade for, at der både er badeværelse og gæstetoilet. Badeværelset har bruseområde, spa og sauna, hvilket gør sommerhusbesøget ekstra hyggeligt efter en dag ved Vesterhavet.

Vestkystens natur er uden sammenligning, og med et sommerhus i dette område har I charmerende klitlandskaber og Vesterhavets unikke udtryk som en del af det umiddelbare nærmiljø. Der er knap tre kilometer til Søndervig, hvor I finder indkøbsmuligheder, og endnu tættere på har I Lalandia og Holmsland Klit Golfklub.

Huset udlejes ikke.

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: Lærkedalen 44, Houvig, 6950 Ringkøbing
 Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 55-X0001708
 Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
 Må benyttes til: Sommerhus
 Kommune: Ringkøbing-Skjern
 Matr.nr.: 223cy Søgård Hgd., Nysogn
 BFE-nr.: 4424014
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Fælles/Privat
 Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
 Varmeinstallation: Elvarme
 Opført/ombygget år: 1972 / 1991

Arealer*

Grundareal udgør:	1380 m ²
- heraf vej:	330 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	99 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	99 m ²
Andre bygninger:	19 m ²
-heraf Garage	19 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.246.000,00
 Grundværdi: 1.180.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.796.800,00
 Grundlag for grundskyld: 944.000,00

* 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:

12.9.1964 Dok om færdselsret mv

Kommuneplan: Kommuneplan 2021 - 2033

Spildevandsplan: Spildevandsplan SO06 - planlagt ændring til 2026

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Foreningen Houvig

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Lærkedalen 44, Houvig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 55-X0001708
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 22.4.2025



Adresse: Lærkedalen 44, Houvig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 55-X0001708
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 22.4.2025



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

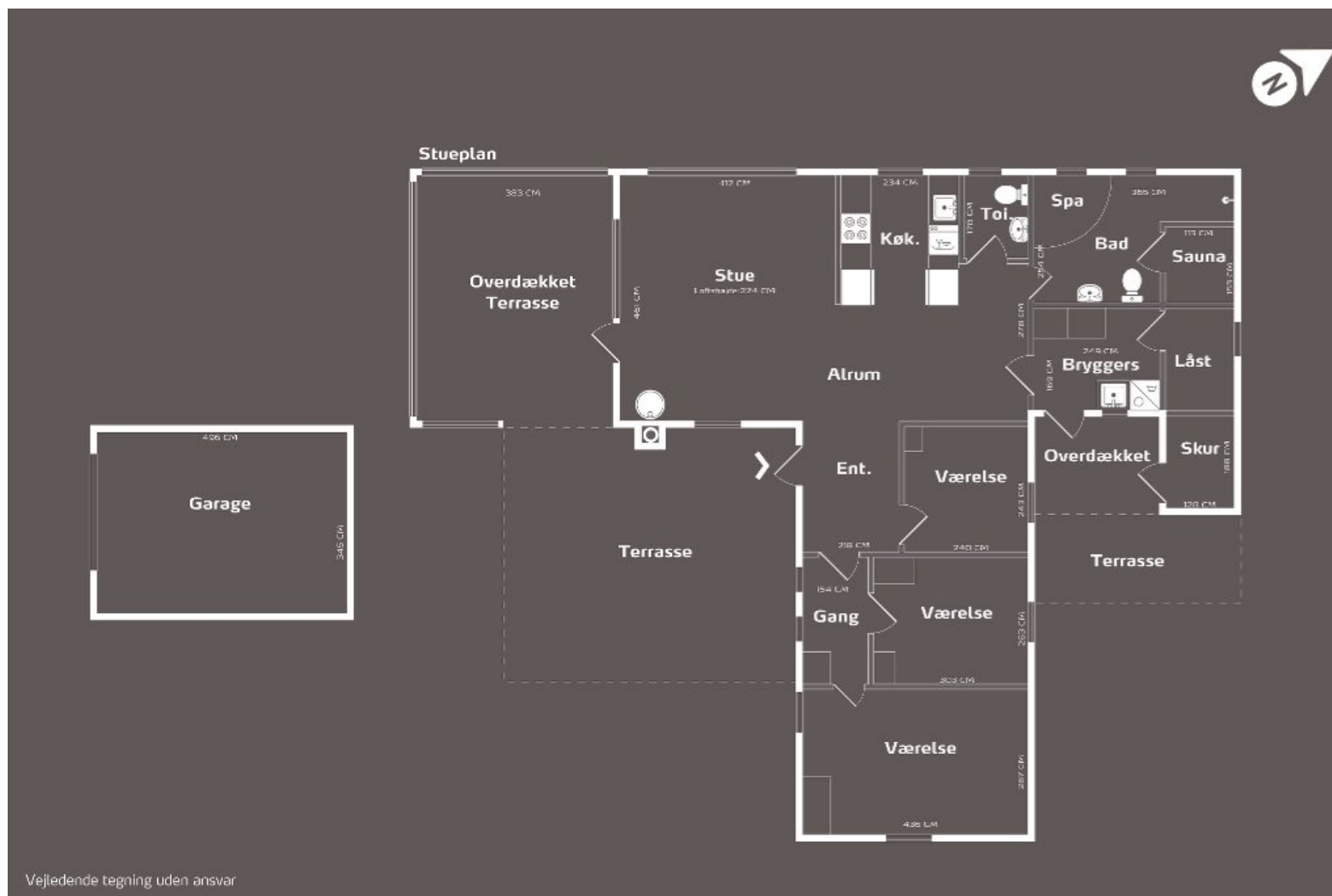
Store Torv 1 · Holstebro · Tlf. 89 89 36 00

 **JYSKE BANK**

Adresse: Lærkedalen 44, Houvig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 55-X0001708
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 22.4.2025



Adresse: Lærkedalen 44, Houvig, 6950 Ringkøbing
 Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 55-X0001708
 Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 22.4.2025

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 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: Lærkedalen 44, Houvig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 55-X0001708
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.163,68	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.998.000,00
Grundskyld 2025	kr. 15.482,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	5.500,00
Husforsikring Anslået	kr. 4.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.850,00
Renovation	kr. 1.692,00	I alt	kr.	2.017.350,00
Rottebekæmpelse	kr. 36,29			
Grundejerforening	kr. 500,00			
Miljøafgift/genbrugsplads	kr. 1.116,00			
Skorstensfejning	kr. 601,65			
Pap/papir, plast/metal/kartoner	kr. 997,00			
Miljøkasse	kr. 20,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 33.608,62			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.344 md./ 136.129 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.065 md./ 108.783 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: 22.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Lærkedalen 44, Houvig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 55-X0001708
Ejerudgift/md.: kr. 2.801

Dato: 22.4.2025

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: