

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: Bakkedraget 27, 6940 Lem St
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 55-X0001203
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 3.5.2025



Beskrivelse:

Stor, velholdt villa i Lem

På en lukket vej i Lem ligger dette rummelige hus, som passer perfekt til den store eller eventuelt sammenbragte familie. Dette skyldes, at der er fundet plads til hele syv værelser i hjemmet, og derudover er der to stuer, to badeværelser, et køkken og et bryggers. Villaen har et nyere tag, og er derudover delvist renoveret, blandt andet med et pænt køkken. Beliggenheden placerer jer tæt på alle hverdagens fornødenheder, så familielivet får optimale betingelser.

Der er taget højde for at skabe synergi mellem opholdsrummene i hjemmet med åben forbindelse mellem de to stuer og køkkenet. Stuernes størrelser gør det let at indrette dem henholdsvis til sofaarrangementet og til langbordet. Endelig er det nyere køkken ganske rummeligt, og mængden af bordplads gør det oplagt at samarbejde om tilberedning af måltiderne.

Husets helt store force er de mange værelser, hvilket tilfredsstiller de fleste familiekonstruktioner. To af værelserne er at finde i stueetagen sammen med et badeværelse, der er udstyret med et badekar. Værelsesafdelingen ovenpå byder på endnu et badeværelse og fem værelser, og det største kan bruges som et ekstra opholdsmiljø. Herfra er der udgang til en solrig altan.

Glæd jer til havefester og grillaftener i den solrige have rundt om huset. På den sydlige side af huset er der en stor terrasse, der er skærmet for vinden både fra øst og vest, så I kan være uforstyrrede. Haven er anlagt i en vedligeholdelsesnem stil med en græsplæne indrammet af hæk. Afslutningsvis bør den murede garage nævnes.

Det er bestemt en placering i børnefamiliens favør. I bliver bosat på en blind vej, hvorfra et netværk af små stier forbinder jer med områdets legepladser. Den nærmeste daginstitution er kun 400 meter fra hjemmet, og der er ikke meget længere til skolen, stationen og de fine idrætsfaciliteter i byen. Indkøbsmuligheder er også nærliggende, og skal I på decideret shopping, er der godt og vel ti kilometer til Ringkøbing centrum.

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: Bakkedraget 27, 6940 Lem St
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 55-X0001203
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 3.5.2025



Adresse: Bakkedraget 27, 6940 Lem St
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 55-X0001203
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 3.5.2025



Adresse: Bakkedraget 27, 6940 Lem St
 Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 55-X0001203
 Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 3.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Ringkøbing-Skjern Kommune
 Matr.nr.: 38HX Ø. Lem By, Sdr. Lem
 BFE-nr.: 4419436
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat/fælles
 Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1974 / 1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.413.000,00
 Grundværdi: 247.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.130.400,00
 Grundlag for grundskyld: 197.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Siemens bemærkninger: Fra 2021
 type: Opvaskemaskine mærke: Siemens bemærkninger: Fra 2021
 type: Kombiovn mærke: Bauknecht bemærkninger: Fra 2021
 type: Induktionskogeplade mærke: Gorenje bemærkninger: Fra 2020
 type: Ovn mærke: Electrolux
 type: Skabsfryser mærke: Gorenje
 type: Køleskab mærke: Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør: 918 m²
 Hovedbyg.bebyg.areal: 136 m²
 Kælderareal: 0 m²
 Udnyttet tagetage: 97 m²
 Boligareal i alt: 233 m²
 Andre bygninger: 44 m²
 -heraf Garage 32 m²
 -heraf Udhus 12 m²
 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

2.1.1973 Byplanvedtægt
 12.6.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 25.10.1988 Dok om luftfartshindringer mv
 10.8.1994 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.

Lokalplan: Boligområde i Lem by

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

Spildevandsplan: LE02 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Grundvand: Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Skovbyggelinje: Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Bakken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Bakkedraget 27, 6940 Lem St
 Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 55-X0001203
 Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 3.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vestjylland Forsikring - police 484805

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.300,00

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: C

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: Bakkedraget 27, 6940 Lem St
 Kontantpris: kr. 1.398.000

 Sagsnr.: 55-X0001203
 Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 3.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.765,04	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.398.000,00
Grundskyld 2025	kr. 2.808,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.000,00
Husforsikring	kr. 5.680,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.250,00
Rottebekæmpelse	kr. 31,85	I alt	kr.	1.419.250,00
Pap/papir + metal/plast/kartoner	kr. 1.036,00			
Miljøkasse	kr. 40,00			
Genbrugsgebyr	kr. 1.046,00			
Dagrenovation	kr. 1.326,00			
Grundejerforeningen Bakken	kr. 1.500,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 19.232,89			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.769 md./ 93.234 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.229 md./ 74.749 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: 3.5.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Bakkedraget 27, 6940 Lem St
 Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 55-X0001203
 Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 3.5.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.155.994,87	1.155.994,87	1.141.117,22	DKK	5,00	83.984,35	29,25	6.6				