

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: Troldedalen 23, Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 55-X0001105
Ejerudgift/md.: kr. 2.939

Dato: 7.5.2025



Beskrivelse:

Hyggeligt sommerhus med naturskøn udsigt i Søndervig

En smuk udsigt over landskabet, kølig rosévin på terrassen samt madlavning og samvær i det hyggelige alrum. Lyder det som en dejlig ferie? Så er dette sommerhus i Søndervig lige noget for jer. Her kan I glæde jer til tre værelser og et åbent alrum, der sikrer jer både privatliv og kvalitetstid med hinanden. Udenfor venter lækre terrasser og naturskønne omgivelser. Læg dertil en skøn nærhed til Vesterhavet og byens handelsliv, og resultatet bliver en hyggelig base for ferielivet. Velkommen til Troldedalen 23.

Udenfor kan I se frem til en dejlig grund, som bliver et markant trækplaster i sommerhalvåret. Her er der lækre terrasser, som indbyder til frokost under åben himmel, mens det overdækkede areal gør det muligt at nyde udelivet i læ for sol og regn. Som bonus er der tilknyttet to redskabsrum.

Samlingspunktet er det store alrum med åben forbindelse mellem stuen og køkkenet, hvilket skaber en let og indbydende stemning, som forstærkes af lysindfaldet og loftet til kip. Det klassiske køkken byder på god opbevaringsplads, så bordpladerne er frie til madlavningen. Tilmed har stuen udgang til terrassen, som på harmonisk vis forener inde og ude.

Videre rummer boligen tre værelser, så her er rigelig plads til hele familien eller overnattende gæster. Endelig er der et badeværelse, som er særligt lækkert med en bruseniche til det hurtige morgenskyl, mens badekarret inviterer til ro og velvære. Som bonus har badeværelset plads til vaskemaskinen, ligesom der adgang til en sauna.

I kan glæde jer til en naturskøn beliggenhed med smuk udsigt over det kuperede landskab og kort afstand til Vesterhavet, som inviterer til afslapning og hyggelige gåture langs vandet. Cyklen fører jer hurtigt til byens handelsliv, ligesom området byder på sjove oplevelser for alle aldre med Holmsland Klit Golfklub og Lalandia med et væld af aktiviteter. Afslutningsvis tager det cirka 10 minutter at køre til Hvide Sande og Ringkøbing med mange shoppingmuligheder.

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: Mikael Skaaning Sørensen

Adresse: Troldedalen 23, Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 55-X0001105
Ejerudgift/md.: kr. 2.939

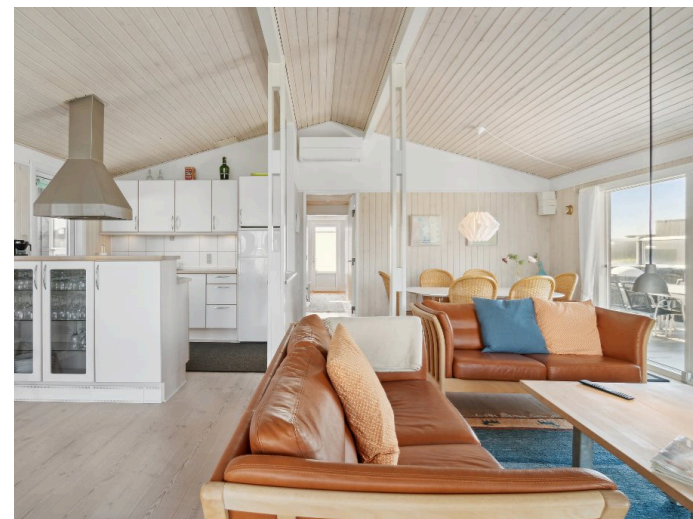
Dato: 7.5.2025



Adresse: Troldedalen 23, Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 55-X0001105
Ejerudgift/md.: kr. 2.939

Dato: 7.5.2025



Adresse: Trolledalen 23, Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 55-X0001105
Ejerudgift/md.: kr. 2.939

Dato: 7.5.2025



Adresse: Trolledalen 23, Søndervig, 6950 Ringkøbing
 Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 55-X0001105
 Ejerudgift/md.: kr. 2.939

Dato: 7.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
 Må benyttes til: Sommerhus
 Kommune: Ringkøbing-Skjern Kommune
 Matr.nr.: 239R Søgård Hgd., Nysogn
 BFE-nr.: 4424440
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Fælles/Privat
 Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
 Varmeinstallation: Elvarme
 Opført/ombygget år: 1974 / 1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.780.000,00
 Grundværdi: 1.578.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.224.000,00
 Grundlag for grundskyld: 1.262.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør: 1349 m²
 - heraf vej: 102 m²
 Hovedbyg.bebyg.areal: 99 m²
 Kælderareal: 0 m²
 Udnyttet tagetage: 0 m²
 Boligareal i alt: 99 m²
 Andre bygninger: 0 m²
 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

15.11.1922 Dok om færdselsret mv
 12.3.1990 Dok om stiret mv

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

Spildevandsplan: SO05 Ukloakeret.

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende i et område, der er omfattet af Ringkøbing-Skjern kommunes Spildevandsplan 2019-2027. Der er påbudsfrist i 2025.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Søndervig Beboerforening
 Pligt til medlemskab: Nej
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke:
 type: Opvaskemaskine mærke:
 type: Emhætte mærke:
 type: Komfur mærke:
 type: Vaskemaskine mærke:

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

Adresse: Trolledalen 23, Søndervig, 6950 Ringkøbing
 Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 55-X0001105
 Ejerudgift/md.: kr. 2.939

Dato: 7.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus, sort hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

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 ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Adresse: Trolledalen 23, Søndervig, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 55-X0001105
Ejerudgift/md.: kr. 2.939

Dato: 7.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.342,40	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.898.000,00
Grundskyld 2025	kr. 15.836,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000,00
Husforsikring	kr. 3.502,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	19.250,00
Renovation	kr. 1.270,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644,00
Røtdebekæmpelse	kr. 33,59	I alt	kr.	2.929.894,00
Miljøafgift/genbrugsplads	kr. 1.116,00			
Skorstensfejning	kr. 601,65			
Pap/papir, plast/metal/karton	kr. 997,00			
Miljøkasse	kr. 20,00			
Vejvedligehold Søndervig beboerforening	kr. 550,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 35.268,64			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.332 md./ 195.987 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.052 md./ 156.626 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: 7.5.2025. 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 Jyske Bank

Adresse: Trolledalen 23, Søndervig, 6950 Ringkøbing
 Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 55-X0001105
 Ejerudgift/md.: kr. 2.939

Dato: 7.5.2025

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

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	Rentetilp.lån	1.176.000,00	1.141.789,69	1.087.783,04	DKK	-0,00	24.759,16	20,25	0				