

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: Nordsøvej 101, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 50000214
Ejerudgift/md.: kr. 4.377

Dato: 11.4.2025



Beskrivelse:

En kort gåtur fra Vesterhavet og den skønne badeby Søndervig ligger dette anseelige fritidshus, som er ideelt til udlejning. Ejendommen fra 2022 er spækket med topmoderne og luksuriøse faciliteter, hvilket inkluderer en swimmingpool, udendørs spabad og en sauna, og frem for alt er der plads til ualmindeligt mange overnattende. Beboelsen centrerer sig om et stort køkken-alrum, og hertil rummer huset fem værelser, tre badeværelser, en todelt hems og et disponibelt rum. Nærmiljøet tilgodeser ethvert behov, eftersom der er gåafstand til alle byens muligheder såvel som til stranden og det sublime badevand. De naturskønne omgivelser omkring Søndervig og Ringkøbing Fjord er i det hele taget et trækplaster af høj karat.

Ferieparadis på vestkysten

Her befinder man sig tæt på Vesterhavskysten og den indholdsrige badeby Søndervig, og fra Nordsøvej 101 kan man tilgå alle områdets muligheder til fods. Søndervig er en moderne badeby i rivende udvikling, som er spækket med hyggelige caféer, restauranter og butikker, der summer af liv side om side med klitterne, sandstranden og det blågrønne hav. På alle årstider er der gang i byen, hvor der blandt andet afholdes vinterbade festival og sandskulpturfestival, og børnefamilier kaster sig gladeligt over aktiviteterne i badelandet Lalandia. Butikkerne holder åbent året rundt, og ofte arrangeres også spændende loppemarkeder. Ydermere er der masser af sportsfaciliteter såsom tennisbaner foruden den store, 18-huls golfbane ved Holmsland Klit Golfklub. Flere feriebyer frister langs vestkysten, og eksempelvis er Hvide Sande et besøg værd.

Samtidig kan man opleve den vilde natur fra de mange vandre- og cykelruter, der binder området sammen. Den brede sandstrand danner ramme om sommerens badelystne besøgende, men er også en naturskønt seværdighed i sig selv, og endelig kan man se solen gå ned over Vesterhavet.

(fortsættes på næste side)

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: Trine Risum Rasmussen

Adresse: Nordsøvej 101, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 50000214
Ejerudgift/md.: kr. 4.377

Dato: 11.4.2025

Fritidshuset til de mange

Det nybyggede fritidshus fremtræder funktionelt og stilrent ude som inde, og det kendetegnes hovedsageligt af sin ekstraordinære størrelse. Selv i indkørslen er der masser af plads til parkering, og ved ankomst bemærkes også den sydvendte fliseterrasse og haven, hvor der er legeplads og swimmingpool. Swimmingpoolen er opvarmet og tillige udstyret med pooltag, hvilket forlænger badesæsonen betydeligt. Endelig ses det murede, udendørs spabad, hvis tekniske installationer er anbragt i teknikrummet, således der er fuldkommen ro, når spaen kører. Dele af terrassen drager fordel af overdækningen fra husets udhæng, og herfra er der adgang til saunaen.

Køkken-alrummet udgør det primære opholdsrum inde i huset, hvor loftet strækker sig højt til vejrs, og sollyset strømmer ind via vældige vinduespartier. Loftet er udstyret med akustikplader og spotlys, og så danner et fremragende HTH-køkken ramme om madlavningen. Der er endvidere skydedør til terrassen.

Skabselementer fra HTH er gennemgående og præger derfor også husets badeværelser. Samtlige værelser er lyse og indretningsvenlige, og heraf er tre værelser indrettet med dobbeltsenge og faste skabe, mens der er to værelser med køjesenge i forskellige størrelser. Hemsens to rum foruden det disponible rum i parterre bidrager med flere gode udfoldelsesmuligheder, som især den store familie vil sætte pris på.

Sommerhuset er tilmeldt udlejning ved Novasol, Søndervig.
Lejeindtægt år 2023 ca. kr. 510.000,- + forbrugsindtægter.

Adresse: Nordsøvej 101, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 50000214
Ejerudgift/md.: kr. 4.377

Dato: 11.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), forskelsværdi max. 10%
Kommune: Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.: 41aa Søgård Hgd., Nysogn
BFE-nr.: 4421721
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Luft til vand varmepumpe
Opført/ombygget år: 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.109.000,00
Grundværdi: 1.296.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.087.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.036.800,00

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

Tilbehør:

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

Køleskab, køle-/fryseskab, skabsfryser, 2 stk. opvaskemaskiner, vaskemaskine, emhætte, 2 stk. indbygningssovne, mikrobølgeovn, induktionskogeplade.

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: 1222 m²
- heraf vej: 185 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 206 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 180 m²
Andre bygninger: 26 m²
-heraf Udhus 26 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Kommuneplan 2021 - 2033.

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Søndervig.

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Naturens rige Planstrategi 2015.

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Nye muligheder for fritid og turisme.

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: PLAN-OG UDVIKLINGSSTRATEGI 2019-2022.

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Plan- og Udviklingsstrategi 2023, forslag.

Spildevandsplan:

Kloakopland - SO14

Kloakopland - SO14

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.03.1962 lbnr. 975091-58 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 58_G_118

Nr. 2 lyst d. 17.04.1967 lbnr. 975092-58 Tillægstekst Dok om færdselsret mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Søndervig Beboerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Nordsøvej 101, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 50000214
Ejerudgift/md.: kr. 4.377

Dato: 11.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

"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:

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Etablering af Vesterhav Syd:

Køber gøres opmærksom på, at det er vedtaget at etablere havvindmølleparken Vesterhav Syd ud for kysten fra området nord for Hvide Sande op til den nordlige del af Søndervig. Møllerne bliver placeret mellem 9,7 og 14,5 km fra kysten. For yderligere information henvises til Vattenfall og Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet.

Ejendomsvurdering:

Indtil der foreligger en ny vurdering, er ejendommen vurderet som ubebygget areal, hvorfor de oplyste værdier af beregnede.

Den oplyste ejendomsværdiskat er beregnet således:

Beregningen tager udgangspunkt i forskellen i m2-prisen fra 1. kvartal 2002 (kr. 9.956,-) og 4. kvartal 2022 (kr. 26.568,-), herfra fratrækkes 20%

Grundlag for ejendomsværdiskat: (kr. 6.800.000/26.568) * 9.956 = kr. 2.548.208, 37 * 0,80 = kr. 2.038.566,70

Ejendomsværdiskatten er 0,92% af 2.038.566,70,- sammenlagt med 3% af beløbet der overstiger kr. 3.040.000,- = 18.755 + 0 = kr. 18.755,-

Køber gøres opmærksom på at ejendomsværdiskatten er anslået og uden ansvar for sælger eller dennes ejendomsmægler. Evt. ændringer/forhøjelser er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Nordsøvej 101, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 50000214
Ejerudgift/md.: kr. 4.377

Dato: 11.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 20.844,72	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 17.004,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.277,14	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 9.796,00	I alt
Skadedyr	kr. 48,84	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Vejv. Søndervig Beboerforening	kr. 550,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 52.520,70	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 33.843 md./ 406.120 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 27.054 md./ 324.643 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: 11.4.2025. 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: Nordsøvej 101, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 50000214
Ejerudgift/md.: kr. 4.377

Dato: 11.4.2025

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 afgiftspantebreve 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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.