

Salgsopstilling

Formulærens 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: Rubyvej 27, Fjaltring, 7620 Lemvig
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 50000348
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 27.3.2025



Beskrivelse:

Den store landejendom ligger under 300 meter fra Vesterhavet ved en redningsvej direkte ned til havet. Tæt på ejendommen finder man den aktive landsby, Fjaltring, med sin velfungerende friskole, købmand, vandrehjem og borgerhus. Høfde Q med både shelterplads, sauna for de lokale og toiletfaciliteter er også tæt ved ejendommen, hvorfor man nemt kan opholde sig ved vandet i mange timer ad gangen. For ravsamlere er stranden her også et velkendt sted. Den store, charmerende landejendom har et væld af muligheder, og bag det sort-gule bygningsværk er der hele to velholdte boligenheder foruden en række anvendelige udbygninger med rum til pladskrævende hobbyer og erhverv. Der er optimale betingelser for udlejning, ligesom man kan bo flere familier på samme matrikel. I 2022 blev der etableret jordvarme, og der er tillige solcelleanlæg på det originale stuehus. Har man elbil, er der selvsagt rigtig gode muligheder for at opsætte ladestander og lade sin bil energirigtigt. Som udsigten fra ejendommen vidner om, kan man se frem til en fredelig tilværelse blandt naturskønne udflugtsmål og stemningsfulde badebyer. Man kan selv tilvælge sociale tiltag og velfungerende foreningsliv ved at opsøge dette i både hyggelige Fjaltring, den gamle købstad, Lemvig, og de aktive fiskerbyer, Thorsminde og Thyborøn.

At være børnefamilie her er et scoop. Ungerne kommer hjem med vind i håret og røde kinder. Her er hav og strand, åben himmel og den spændende, velfungerende friskole.

(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: Rubyvej 27, Fjaltring, 7620 Lemvig
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 50000348
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 27.3.2025

Strand, hav, klitter og kystbyer

Ejendommen ligger helt uforstyrret midt i frilandet på Vesterhavskysten. Man er således ugeneret på egen grund og kan nyde panoramaet over det åbne landskab af marker, klitter og havet på den anden side, når man bevæger sig op i klitterne. Når vinden står ind på kysten, dukker surferne op. Vesterhavet ved Fjaltring og Høfde Q er blevet et populært surfsted. I vindstille vejr er stranden et yndet mål for områdets beboere og gæster.

Fjaltring er tilsvarende en levende landsby, hvor både friskolen ligger, og der er en købmandsgård med blandt andet et attraktivt udvalg af oste samt et borgerhus med tilbagevendende arrangementer. Fjaltring Kirke bærer på en historie, der går helt tilbage til 1100-tallet og ligger nærmest Vesterhavet i udkanten af byen. H.C. Andersen har efter sigende boet på præstegården.

Hvad enten man begiver sig mod syd eller nord, er der noget at opleve på vestkysten. Mod syd kører man igennem et stort fuglereservat og lander i fiskerbyen, Thorsminde, og mod nord knejser det ikoniske Bovbjerg Fyr på en 50 meter høj klint over Vesterhavet. Længere mod nord ligger den moderne fiskerby, Thyborøn, som nu også er blevet et populært turistmål, der summer af liv. Fra Thyborøn kan man sejle med færgen til Agger Tange.

Godt 15 kilometer inde i landet finder man den gamle købstad, Lemvig, der med sit forretningsliv og havnefronten summer af liv. Godt ti kilometer er der til Danmarks trejdestørste skov, Klosterheden Plantage, som rummer Danmarks største bestand af bævere, og desuden er et mekka for svampeplukkere

Masser af plads og muligheder

Ejendommen er stor, og der er hele to boligenheder, hvoraf den største på cirka 250 kvadratmeter er indrettet i en af de forhenværende staldbygninger, som blev genopbygget efter en storm i 1986. I boligen er der et køkken-alrum med store ovenlysvinduer samt tre værelser, et badeværelse og et gæstetoilet. På førstesalen findes et stort, dejligt kontor med masser af ovenlysvinduer og udsigt mod havet og op mod Bovbjerg Fyr. Der er trukket kabel med fibernet til ejendommen.

Den øvrige boligenhed består af cirka 115 kvadratmeter og er en del af det oprindelige stuehus fra 1864. Her er der en stue, fire værelser, et nyere badeværelse og et vaskerum. Fra det gamle køkken, man har fjernet, i denne boligenhed er der rørføring til at kunne genetablere et køkken, hvorfor denne oplagt vil kunne udlejes separat. Mellem de to boliger er der bygget en mellemgang, der samtidig fungerer som havestue, hvor sollyset strømmer ind gennem ruderne.

Udeliv og udbygninger

Udenfor er der etableret stor have med højbede og vild natur. Udbygningerne er afsat til både en stor lade, en stald med båse, et værksted og en dobbelt garage. Sidstnævnte er fra 2019.

Adresse: Rubyvej 27, Fjaltring, 7620 Lemvig
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 50000348
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 27.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lemvig
Matr.nr.: 22a Hovedejerlavet, Fjaltring
BFE-nr.: 5002564
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: El; Jordvarmeanlæg
Opført/ombygget år: 1864

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.394.000,00
Grundværdi: 242.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.115.200,00
Grundlag for grundskyld: 193.600,00

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

Tilbehør:

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

Køleskab, fryser, emhætte, komfur, ovn, kogeplader, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, mikroovn.

Medfølger ikke: Shelter

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	3037 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	326 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	40 m ²
Boligareal i alt:	366 m ²
Andre bygninger:	219 m ²
-heraf Udhus	219 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Lemvig Kommuneplan 2021-2033
- Plan - Udviklingsstrategi 2016-2020
- Plan - Tillæg nr. 1 til Udviklingsstrategi 2016-2020 for udviklingsområde ved Fjaltring samt udlæg og omplacering af sommerhuse i kystnærhedszone
- Plan - Planstrategi 2020
- Plan - Planstrategi 2024

Ejendommen er registreret bevaringsværdig i kategori 5 og 6.

Ejendommen er beliggende indenfor klitfredningslinje.

Der er ingen servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Rubyvej 27, Fjaltring, 7620 Lemvig
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 50000348
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 27.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

GF Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Forsikringen dækker ikke skade som følge af svamp, insekt og råd, der opstår i eller udbreder sig fra facadedør mod nord på længe længst mod syd, træbeklædning og elementer på vinkelbygning længst mod syd (bygning med tagvinduer) samt gavlbeklædning på længe længst mod syd.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.100,00 Forbrug: 19.251 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: El; Jordvarmeanlæg

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnens produktionsår er ukendt:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal selv indhente skorstensfejererklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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: Rubyvej 27, Fjaltring, 7620 Lemvig
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 50000348
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 27.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 5.687,52	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 2.981,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 12.019,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.390,00	I alt
Røtdebekæmpelse	kr. 163,50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 665,58	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.906,60	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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.923 md./ 143.078 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.501 md./ 114.010 år v/ 26,73 %

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: 27.3.2025. 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>

Adresse: Rubyvej 27, Fjaltring, 7620 Lemvig
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 50000348
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 27.3.2025

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: