

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: Røllikevej 200, Nørhede, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 3.795.000

Sagsnr.: 82PW-000562
Ejerudgift/md.: 2.434

Dato: 8.2.2023



Beskrivelse:

Ægte rundtømmerhus i Canadisk bjælkehytte stil

Mulighed for udlejning - ca. kr. 300.000 p.a. + forbrugsindtægter
(Vurderet af udlejningsbureau)

Tæt på Nisum Fjord og Vesterhavet

Fantastisk naturområde - strand, skov, fjord

Gode links for området:

Alt om Nisum Fjord

Lokale sportsmuligheder, jagt m.v.

Husby Klitplantage aktiviteter

Surfing Nisum Fjord

Lystfiskeri i fjordene

Sandholm Havn

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: Peter Warming



Adresse: Røllikevej 200, Nørhede, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 3.795.000

Sagsnr.: 82PW-000562
Ejerudgift/md.: 2.434

Dato: 8.2.2023

ÆGTE RUNDTØMMERHUS - CANADISK BJÆLKEHYTTE STIL

Ikke langt fra Vesterhavet i det fantastisk skønne område ved Nissum Fjord, finder du dette imponerende og gedigne sommerhus med spændende detaljer og masser af plads ude som inde.

Allerede ved indkørslen til sommerhuset bliver tankerne ledt hen på en amerikansk farm, og man kan næsten se for sig en cowboy sidde i sin gyngestol på den overdækkede terrasse. Husets byggestil og atmosfære har sin egen puls, og du fornemmer straks hvordan her vil summe af liv, når familie eller venner her samles for at nyde weekender og ferier sammen.

Området er ligeså imponerende som huset, for her er meget at se og opleve indenfor kort afstand. Her er naturparker, klitområder, vesterhavets brede sandstrande, små hyggelige bådhavne ved Nissum Fjord - ja, masser af muligheder for oplevelser til vands og til lands for både børn og voksne.

Bygningerne

Rundtømmerhus - ædel gammel håndværkstradition. Hovedbygningen har et boligareal på 208 kvm samt et overdækket areal på yderligere 26 kvm. I tagetagen er der herudover indrettet 4 hemse. Sidebygningen på 74 kvm er indrettet som garage med 2 porte samt en indgang til separat "slyngelstue", som kan anvendes som festlokale, aktivitetsrum, hobbyrum eller måske ekstra overnattende gæster.

Indretning

Huset er indrettet med stort køkken-alrum med ca. 4 1/2 m til loftet og stort vinduesparti / udgang mod syd-vestvendt terrasse. Terrassen er på ca. 70 kvm og der er opstillet en stor udendørs spa. Stuen er i åben forbindelse med køkken-alrum, og fra stuen er der udgang til 26 kvm overdækket terrasse mod vest. Huset har 3 store soveværelser, og mulighed for indretning af værelse nr. 4. Der er 2 badeværelser - det ene med spa og dampbad. Ved husets indgang er der garderobe, bryggers og fyrrum. I det store åbne alrum findes trappe til 1. sal med balkon, hvorfra der er indgang til 4 hemse med 2 sovepladser i hver. Der er centralvarme i huset, og gulvvarme overalt i stueetagen. For bedre indeklima er installeret ventilationssystem med varmegenindvinding.

Grunden

Grunden rundt om huset er på ca. 4.800 kvm, og herudover findes et areal (strandstykket) på ca. 10.000 kvm ned mod stranden - ca. halvdelen skov og halvdelen eng. Der er 50-100 m mellem hus og strandestykke. Strandstykket er beliggende indenfor kystbeskyttelsesgrænsen.

Området

Strandstykket ligger direkte til Nissum Fjords sydligste del. Stranden ligger mindre end 200 m fra huset, og langs fjorden findes en sti, hvor naturelskere og motionister kan få alle lyster opfyldt. Det stille vand i fjorden giver også rig mulighed for vandsport, som kajakroning, padleboard, surfing m.v. Ca. 500 m fra strandstykket ligger Sandholm Havn, hvor det er muligt at få en bådplads for kr. 750 pr. år. Havnens formand oplyser, at der dog kan være lidt ventetid, men med hus i området, har man ret til opskrivning. Se mere på Sandholm Havn
Der er ca. 5 km fra huset til Vesterhavets hvide sandstrande og høje klitter. I det mellemliggende område findes Husby Klitplantage, hvor der er stier til vandreture og orienteringsløb, ridestier og cykelstier. Her findes skovlegeplads, hundeskov og en stor badesø midt i skoven.

Mulighed for udlejning er af udlejningsbureau vurderet til ca. kr. 300.000 p.a. til ejer + forbrugsindtægter

Gode links for området:

Alt om Nissum Fjord
Lokale sportsmuligheder, jagt m.v.
Husby Klitplantage aktiviteter
Surfing Nissum Fjord
Lystfiskeri i fjordene
Sandholm Havn

Trelde Næsvej 236, a.
7000 Fredericia



Adresse: Røllikevej 200, Nørhede, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 3.795.000

Sagsnr.: 82PW-000562
Ejerudgift/md.: 2.434

Dato: 8.2.2023



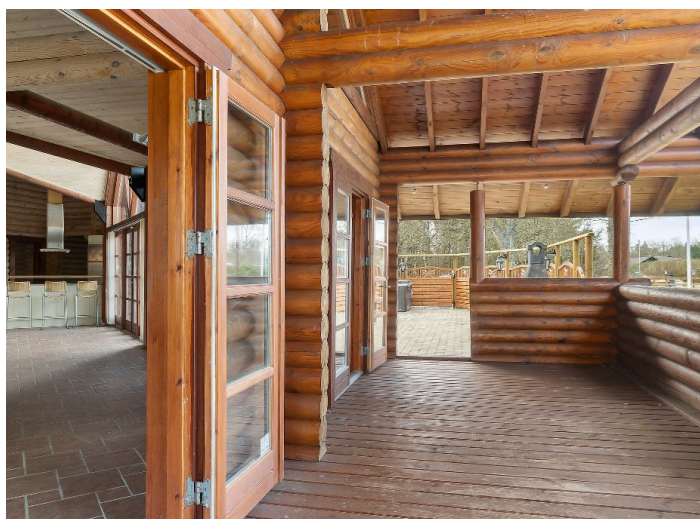
Trelde Næsvej 236, a.
7000 Fredericia



Adresse: Røllikevej 200, Nørhede, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 3.795.000

Sagsnr.: 82PW-000562
Ejerudgift/md.: 2.434

Dato: 8.2.2023





Adresse: Røllikevej 200, Nørhede, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 3.795.000

Sagsnr.: 82PW-000562
Ejerudgift/md.: 2.434

Dato: 8.2.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Holstebro Kommune
Matr.nr.: 48b Sdr. Nisum Mark, Sdr. Nisum
BFE-nr.: 4502218
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Centralvarme med oliefyr + varmepumpe i annek
Opført/ombygget år: 2005

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2020
Offentlig ejendomsværdi: 1.950.000,00
Heraf grundværdi: 507.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.600.000,00
Grundlag for ejendomsskat:

Arealer

Grundareal udgør:	17940 m ²
- heraf vej:	2482 m ²
Grundareal ifølge: Tingbog	
Hovedbyg.bebyg.areal:	190 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	208 m ²
Andre bygninger:	100 m ²
-heraf Udhus	31 m ²
-heraf Garage	43 m ²
-heraf Overdækket areal	26 m ²
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 10-03-2021	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Tinglyste servitutter:

1. 04.09.1940--966859-58 Dok om byggelinier mv
2. 01.07.1970--966860-58 Dok om sommerhus mv

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Nørhede Sommerhusområde
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Der er mulighed for internet tilslutning til Fiber via RAH elselskab - 1.000MB/1.000MB

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej dog med følgende undtagelser:Evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår



Adresse: Røllikevej 200, Nørhede, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 3.795.000

Sagsnr.: 82PW-000562
Ejerudgift/md.: 2.434

Dato: 8.2.2023

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med oliefyr + varmepumpe i anneks
"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

Der er installeret et Viessmann oliefyr og etableret gulvvarme i hele huset. Garage er uopvarmet og slyngelstue i garage har luft-til-luft varmepumpe.

Herudover er hovedbygningen forsynet med et ventilationssystem med varmegenindvinding.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret K2, K3 eller U/N

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om boligskat - ejerbolig uden ny vurdering

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.



Adresse: Røllikevej 200, Nørhede, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 3.795.000

Sagsnr.: 82PW-000562
Ejerudgift/md.: 2.434

Dato: 8.2.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	14.720,00	Kontantpris/udbetaling	3.795.000,00
Ejendomsskat	4.727,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	24.550,00
Husforsikring	5.745,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	9.032,00
Grundejerforening	600,00	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	7.500,00
Renovation	2.980,00	I alt	3.836.082,00
Rottebekæmpelse	80,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv. , finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.	
Skorstensfejer	352,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	29.204,00		

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 20.910 md./ 250.919 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.741 md./ 200.893 år v/ 26,58 %

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 8.2.2023. 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: Røllikevej 200, Nørhede, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 3.795.000

Sagsnr.: 82PW-000562
Ejerudgift/md.: 2.434

Dato: 8.2.2023

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------