

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillingens 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.: 2.434,00

Dato: 03.11.2022



Beskrivelse:

Ægte rundtømmerhus i Canadisk bjælkehytte stil

Mulighed for udstykning af 2 ekstra byggegrunde

**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.: 2.434,00

Dato: 03.11.2022

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 gulvarme 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. Ifølge en deklaration udarbejdet i år 1970, er der mulighed for at udstykke ejendommen. Grundstykket omkring bygningerne kan evt. reduceres til ca. 2.900 kvm, hvorefter der vil blive plads til yderligere to byggegrunde på hver ca. 950 kvm. Der arbejdes på en endelig godkendelse af udstykningen, ligesom der arbejdes på anvendelsesmuligheder for strandstykket. Strandstykket er beliggende indenfor kystbeskyttelsesgrænsen. Ring evt. og hør nærmere. - Se i øvrigt kortoversigt efter billederne.

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. Havnen formand oplyser, at der dog kan være lidt ventetid, men med hus i området, har man ret til opskrivning. 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

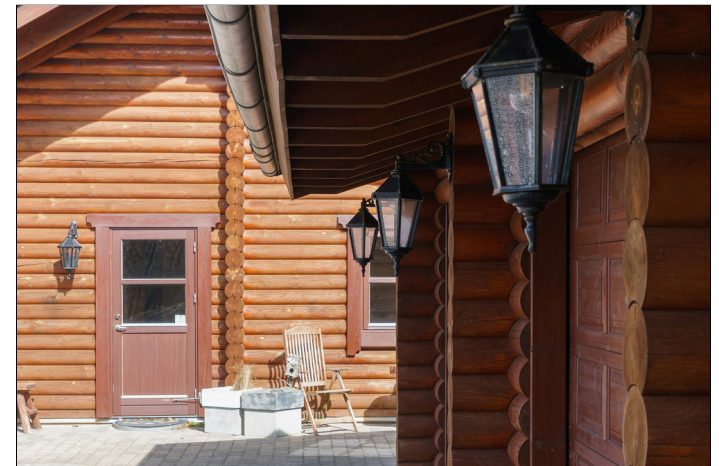
Gode links for området:

Alt om Nissum Fjord
Lokale sportsmuligheder, jagt m.v.
Husby Klitplantage aktiviteter
Surfing Nissum Fjord

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

Sagsnr.: 82PW-000562
Ejerudgift/md.: 2.434,00

Dato: 03.11.2022



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

Sagsnr.: 82PW-000562
Ejerudgift/md.: 2.434,00

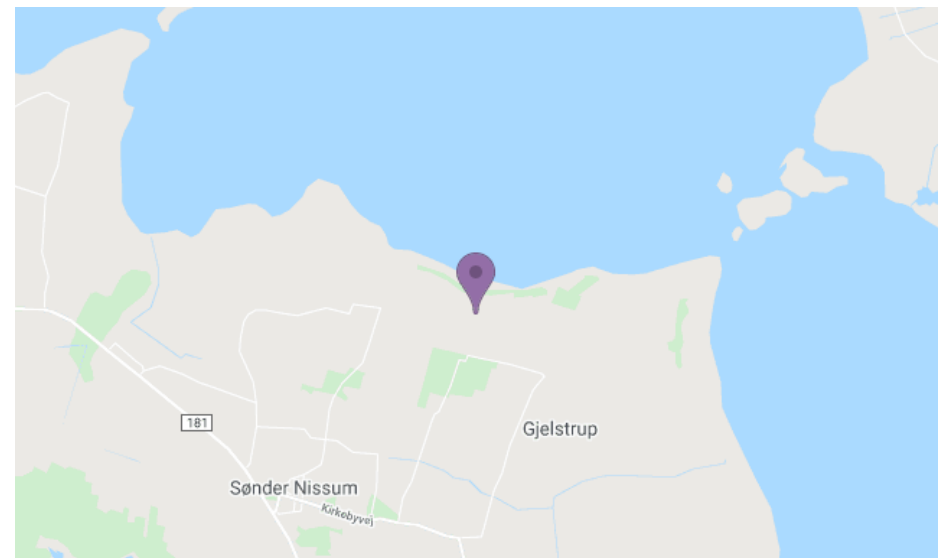
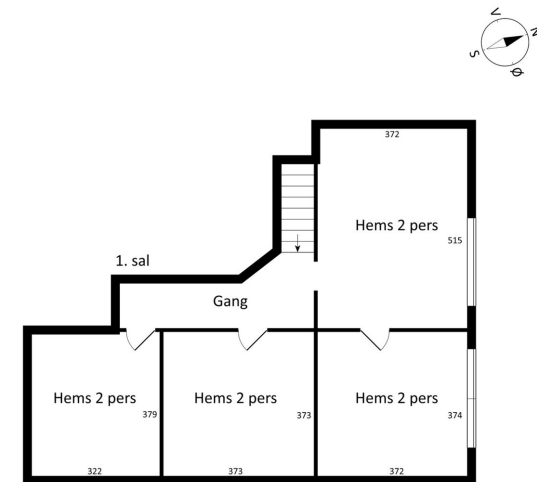
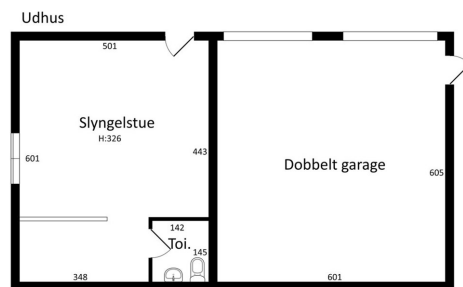
Dato: 03.11.2022



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

Sagsnr.: 82PW-000562
 Ejerudgift/md.: 2.434,00

Dato: 03.11.2022



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

Sagsnr.: 82PW-000562
Ejerudgift/md.: 2.434,00

Dato: 03.11.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2020
Offentlig ejendomsværdi: 1.950.000
Heraf grundværdi: 507.000
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.600.000
Grundskatteloftsværdi: 0

Arealer

Grundareal udgør: 17940 m²
- heraf vej: 2482 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg.bebyg.areal: 190 m²

Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: m²
Boligareal i alt: 208 m²
Andre bygninger i alt: 100 m²
- Udhus heraf 31 m²
- Garage areal heraf 43 m²
- Overdækket areal areal 26 m²

Bygningsareal ifølge: BBR
- af dato: 10-03-2021

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening Ja

Navn:
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen.:
I form af:
Forhøjelse af sikkerhed:
I form af:
Forhøjelse af sikkerhed: 0
I form af:

Tinglyste servitutter:

- 04.09.1940--966859-58 Dok om byggelinier mv
- 01.07.1970--966860-58 Dok om sommerhus mv

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Nørhede Sommerhusområde

Tilbehør:

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

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

Abonnementer:

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 82PW-000562
Ejerudgift/md.: 2.434,00

Dato: 03.11.2022

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja
Forbehold:

Forsikringsselskab: Tryg Forsikring

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med oliefyr + varmepumpe i anneks
Ejendommens supplerende varmekilde:

Oplysningerne stammer fra:

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

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret GRÅ og RØD

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand eller UN (undersøges nærmere).

Energimærkning: Ikke relevant for den pågældende ejendomstype

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om nyt boligskattesystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, 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.: 2.434,00

Dato: 03.11.2022

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	14.720,00	Kontantpris: 3.795.000
Ejendomsskat	4.727,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået 24.550
Husforsikring	5.745,00	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring 9.032
Grundejerforening	600,00	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået 7.500
Renovation	2.980,00	
Rottebekæmpelse	80,00	
Skorstensfejer	352,00	I alt kr. 3.836.082
Ejerudgift i alt 1. år:	29.204,00	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.

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: Røllikevej 200, Nørhede, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 3.795.000

Sagsnr.: 82PW-000562
Ejerudgift/md.: 2.434,00

Dato: 03.11.2022

Tingslysningsafgiftsreduktion:

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 tingslysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tingslysningsafgiftsreduktion. 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	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	----------------------	-----------------------------	------------------	--------------------