

Salgsopstilling

Adresse: Blåbærvej 2, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: R1071
Ejerudgift/md.: 2.424

Dato: 14-11-2018



Beskrivelse:

Speciel ejendom med en spændende historie og beliggende i den skønne natur i Vedersø Klit med helårs- eller sommerhusstatus.

Udsigt til klitterne med Vesterhavet og lige bagved den fantastiske og brede hvide badestrand.

Bygningerne fremstår gennemrenoveret i gennemtænkt stil med hensyntagen til bevaringsværdige bygningsdele og et minimum af krav til fremtidigt vedligehold.

Ejendommens størrelse gør den anvendelig til mange formål som f.eks. liberalt erhverv, atelier, udlejning (helt eller delvist) eller andre private formål - måske for 2 familier

Se ejendommen som du ikke har lyst til at forlade,når du først er flyttet ind.

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: Lars Spaabæk

Adresse: Blåbærvej 2, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: R1071
Ejerudgift/md.: 2.424

Dato: 14-11-2018



Denne specielle ejendom har tidligere været en af de store bondegårde i området - senere anvendt som administration/forretning i forbindelse med campingpladsen og gennemrenoveret til beboelse fra 2002 og frem til 2007.

Renoveringen er så gennemført, at det skal ses.

Ejendommen er beliggende på en af de smukkeste steder langs Vestkysten, hvor man oplever en storslået natur og en meget spændende lokal historie.

Alle sommerhuse i området skal opføres i sten og med stråtag, hvilket gør området helt specielt og en nydelse at se og færdes i.

Ejendommen har et boligareal på 467 m² som består af hovedbygning med tagetage incl. balkon med en utrolig udsigt mod øst samt et længehuset. I tilknytning til længehuset er der en muret garage på 38 m². Hovedbygningen bruges i dag som udlejning, men mulighederne er mange.

Oplev denne helt udsædvanlige ejendom og nyd naturen ved en af Danmarks skønneste steder ved Vestkysten.



Adresse: Blåbærvej 2, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: R1071
Ejerudgift/md.: 2.424

Dato: 14-11-2018



Facade



Facade

Adresse: Blåbærvej 2, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: R1071
Ejerudgift/md.: 2.424

Dato: 14-11-2018

Ejendomsdata :

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa/Fritidsejendom
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.: 65a Hovedejerlavet, Vedersø
BFE-nr.:
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig Privatvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr
Opført/ombygget år: 1972 / 2003

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2013
Offentlig ejendomsværdi: 1.900.000
Heraf grundværdi: 777.300
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 500.000
Grundskatteloftsværdi: 254.500

Arealer

Grundareal udgør: 3447 m²
- heraf vej: 851 m²
Grundareal ifølge: Off.
Ejendomsv
urd. 09
Hovedbyg.bebyg.areal: 365 m²
- heraf garage (Integreret) 38 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 140 m²
Boligareal i alt: 467 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsareal ifølge: Oplyst af teknisk
- af dato: 11-03-2015

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan: Nr. 04.041

Tilbehør:

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

2 Kogeplader Electrolux, 2 Indbygningsovn Electrolux Stålfrost, 1 Emfang Electrolux Frithængende, 1 Opvaskemaskine Miele Stålfrost, 1 Køleskab Electrolux Stålfrost, 1 Skabsfryser Electrolux Stålfrost, 2 Microovn Electrolux Stålfrost, 2 Vaskemaskine AEG Lavamat, 2 Tørretumbler AEG Lavamat, 1 Opvaskemaskine Electrolux, 1 Emfang AEG Silence, 1 Køle-/fryseskab AEG Øko-Santo

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Blåbærvej 2, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: R1071
Ejerudgift/md.: 2.424

Dato: 14-11-2018

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej insekt: Nej rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 42.798

Forbrug:

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmeforbrug jf. ejendommens energimærke

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 er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås

Energimærkning: C

Adresse: Blåbærvej 2, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: R1071
Ejerudgift/md.: 2.424

Dato: 14-11-2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsskatter:	10.654,70	Kontantpris: 4.995.000,00
Husforsikring:		Tinglysningsafgift af skødet 15.830,00
Ejendomsværdiskat:	5.000,00	
Grundejerforening:	150,00	
Forsikring:	10.241,00	
Skorstenfejer:	747,00	
Rottebekæmpels:	42,00	
Renovation:	2.250,00	I alt kr. 5.010.830,00
Ejerudgift i alt 1.år:	29.084,70	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorskifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
<u>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:</u>		<u>Gæld udenfor købesummen:</u> Ingen gæld udenfor købesummen

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 250.000 Brutto **ex** ejerudgift: 21.883 md./ 262.592 år. Netto **ex** ejerudgift: 18.571 md./ 222.854 år v/ 27,05%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Standardfinansiering

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: 14-11-2018

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: januar-juli **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.

Adresse: Blåbærvej 2, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: R1071
Ejerudgift/md.: 2.424

Dato: 14-11-2018

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
TotalKredit KA	Kontant	3.728.000	3.682.885	3.729.800	DKK	-0,222 /	49.244,00	23	1,1	0,00		Nej	0,00