



LOKATION

Amtmandens Allé 12  
6950 Ringkøbing  
mads@lokation.nu  
42516950



Idyllisk sommerhus på Lodbjerg Hede

Risbjergvej 24  
Lodbj Hede  
6950 Ringkøbing

PRIS	1.495.000
UDBETALING	75.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.500
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.792
EJERUDGIFT (MD.)	1.928
BOLIGAREAL	115 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	2.523 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1981
SAGSNUMMER	69500000114
EJENDOMSTYPER	Fritidshus



# 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: Risbjergvej 24, Lodbj Hede, 6950 Ringkøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6950000114  
Ejerudgift/md.: kr. 1.928

Dato: 23.3.2025



## Beskrivelse:

På Risbjergvej 24 venter dette stemningsfulde og velholdte, stråttækte fritidshus. Med 115 kvadratmeter bolig og en 2.523 kvadratmeter stor naturgrund får I masser af plads til at nyde tilværelsen. Sommerhuset er tilmeldt udlejning hos Esmark.

Fritidshuset ligger fredeligt for enden af en lille stikvej i det idylliske sommerhusområde på Lodbjerg Hede. Her finder I en rolig atmosfære og skønne omgivelser med stier, der indbyder til gå- og cykelture. Der er kort afstand til legepladsen, ligesom golfbanen og Lalandia ligger i nærheden. Kun to kilometer væk venter Vesterhavets brusende bølger og den skønne badestrand ved Houvig.

Grunden er omkranset af træer og buskads, hvilket sikrer privatliv og ugeneret afslapning i naturen. Den store terrasse giver jer mulighed for at nyde solen og altid finde et læfyldt hjørne til hyggelige stunder.

Indenfor fortsætter den indbydende stemning med et åbent opholdsrum, hvor køkken, alrum og stue smelter sammen. Det lyse køkken har stilrene, hvide elementer og direkte udgang til terrassen. Alrummet byder på en hyggelig brændeovn og hvidmalede gulve, mens stuen har flisegulv og en glaskarnap, der lader lyset strømme ind i den skønne nymalede spisestue. I stueetagen finder I desuden to hyggelige værelser med badehotels stemning og et flisebadeværelse med bruseniche.

Førstesalen rummer endnu et værelse samt en skøn opholdsstue med flotte plankegulve. Her er der mulighed for at indrette en børneafdeling eller ekstra opholdsrum efter behov.

Velkommen til jeres nye fristed på Lodbjerg Hede!

## 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: Mads Rauhe



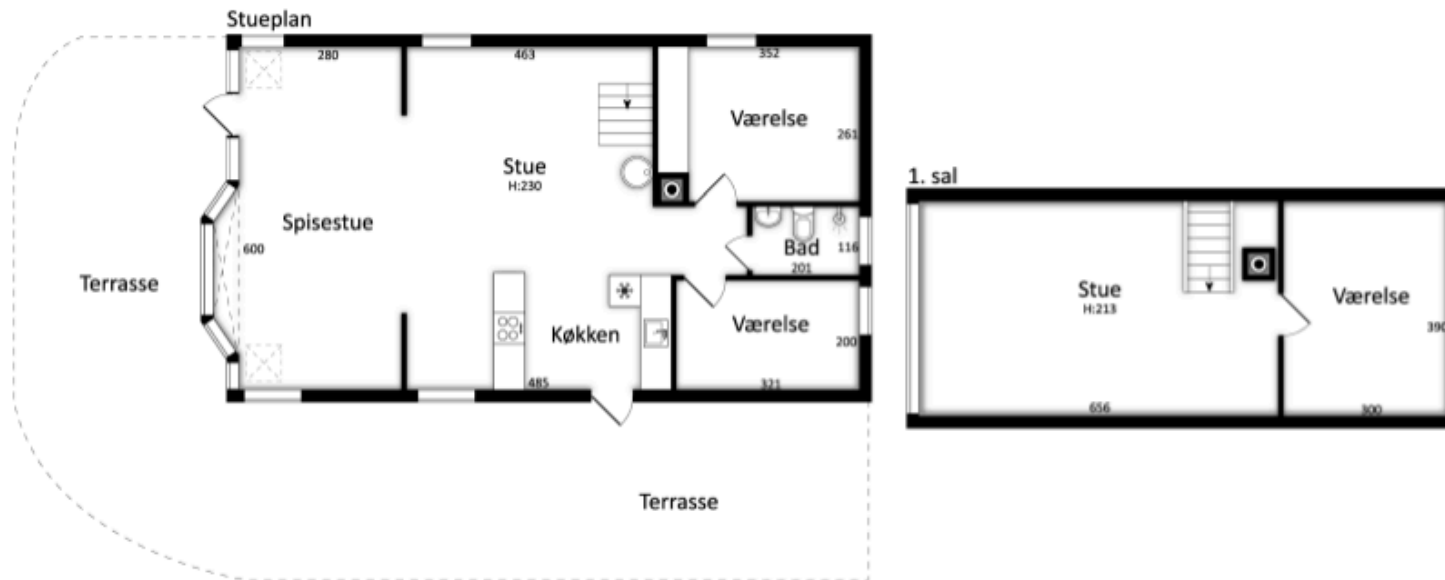
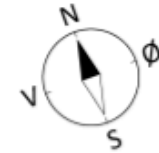
LOKATION

Amtmandens Allé 12  
6950 Ringkøbing  
mads@lokation.nu  
42516950

Adresse: Risbjergvej 24, Lodbj Hede, 6950 Ringkøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6950000114  
Ejerudgift/md.: kr. 1.928

Dato: 23.3.2025



Vejledende tegning uden ansvar





LOKATION

Amtmandens Allé 12  
6950 Ringkøbing  
mads@lokation.nu  
42516950

Adresse: Risbjergvej 24, Lodbj Hede, 6950 Ringkøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6950000114  
Ejerudgift/md.: kr. 1.928

Dato: 23.3.2025







LOKATION

Amtmandens Allé 12  
6950 Ringkøbing  
mads@lokation.nu  
42516950

Adresse: Risbjergvej 24, Lodbj Hede, 6950 Ringkøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6950000114  
Ejerudgift/md.: kr. 1.928

Dato: 23.3.2025







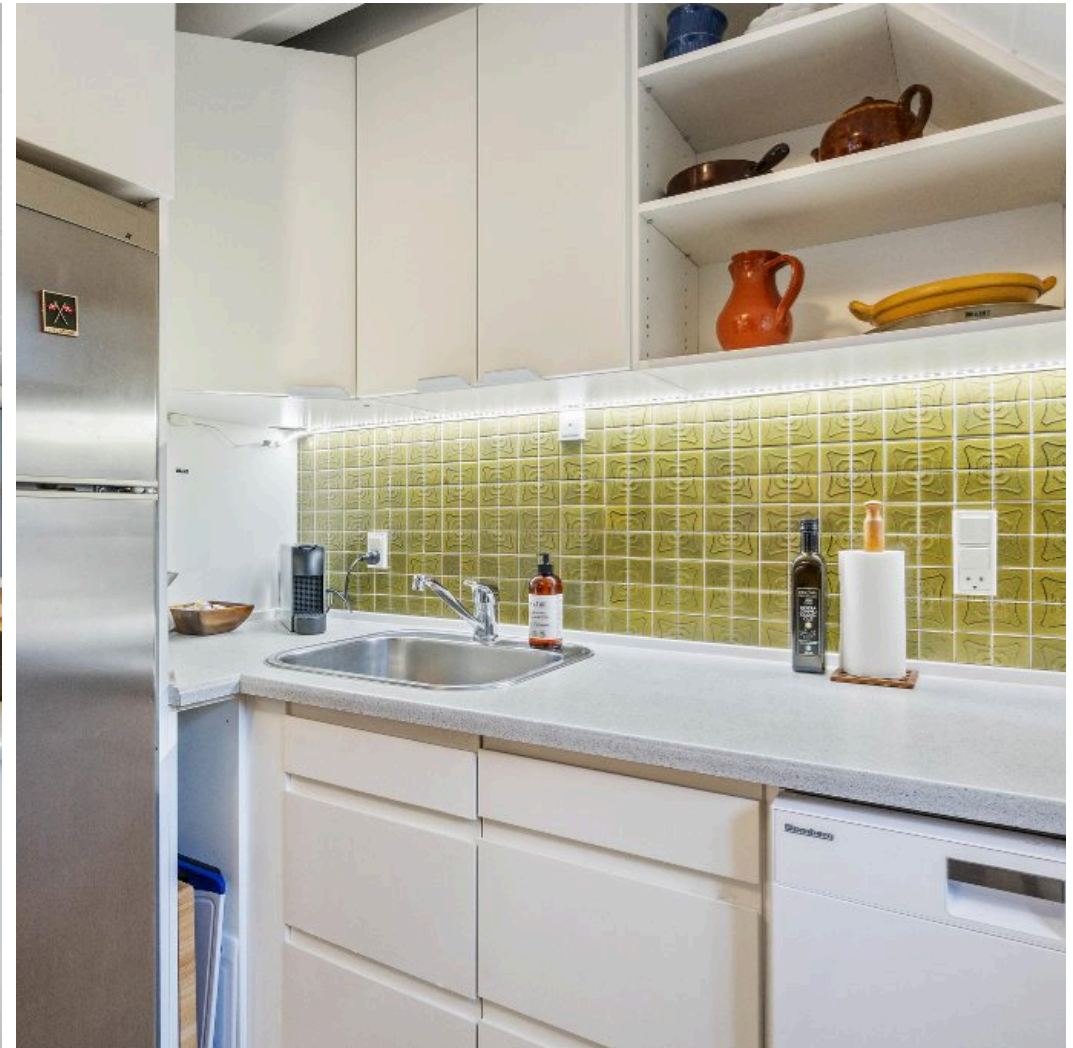
LOKATION

Amtmandens Allé 12  
6950 Ringkøbing  
mads@lokation.nu  
42516950

Adresse: Risbjergvej 24, Lodbj Hede, 6950 Ringkøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6950000114  
Ejerudgift/md.: kr. 1.928

Dato: 23.3.2025







LOKATION

Amtmandens Allé 12  
6950 Ringkøbing  
mads@lokation.nu  
42516950

Adresse: Risbjergvej 24, Lodbj Hede, 6950 Ringkøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6950000114  
Ejerudgift/md.: kr. 1.928

Dato: 23.3.2025





LOKATION

Amtmandens Allé 12  
6950 Ringkøbing  
mads@lokation.nu  
42516950

Adresse: Risbjergvej 24, Lodbj Hede, 6950 Ringkøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 69500000114  
Ejerudgift/md.: kr. 1.928

Dato: 23.3.2025







LOKATION

Amtmandens Allé 12  
6950 Ringkøbing  
mads@lokation.nu  
42516950

Adresse: Risbjergvej 24, Lodbj Hede, 6950 Ringkøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6950000114  
Ejerudgift/md.: kr. 1.928

Dato: 23.3.2025







LOKATION

Amtmandens Allé 12  
6950 Ringkøbing  
mads@lokation.nu  
42516950

Adresse: Risbjergvej 24, Lodbj Hede, 6950 Ringkøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6950000114  
Ejerudgift/md.: kr. 1.928

Dato: 23.3.2025





Adresse: Risbjergvej 24, Lodbj Hede, 6950 Ringkøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000Sagsnr.: 69500000114  
Ejerudgift/md.: kr. 1.928

Dato: 23.3.2025

**Ejendomsdata:**

Ejendommen  
Ejendomstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Ringkøbing-Skjern  
Matr.nr.: 37bø Søgård Hgd., Nysogn  
BFE-nr.: 4421560  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat/fælles  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag  
Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.520.000,00  
Grundværdi: 541.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.216.000,00  
Grundlag for grundskyld: 432.800,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

**Tilbehør:**

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

Alle hårde hvidevarer medfølger

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:	2523 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	326 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	79 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	36 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	115 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:****Servitutter:**

13.2.1968 Dok om sommerhus mv

**Lokalplan**

Sommerhusområde på Lodbjerg Hede

**Kommuneplan**

Lodbjerg Hede

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Lodbjerg Hede Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej



Adresse: Risbjergvej 24, Lodbj Hede, 6950 Ringkøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000Sagsnr.: 69500000114  
Ejerudgift/md.: kr. 1.928

Dato: 23.3.2025

**Forsikringsforhold:**

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

GF Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Se police

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

*"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:****Ejendom under omvurdering**

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under omvurdering, og at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændrede som følge af en ændret vurdering. Dette vil få konsekvens for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

**Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:**

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er 2003, brændeovnen skal derfor ikke nedlægges/udskiftes

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger**

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: Risbjergvej 24, Lodbj Hede, 6950 Ringkøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000Sagsnr.: 6950000114  
Ejerudgift/md.: kr. 1.928

Dato: 23.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.201,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000,00
Grundskyld	kr. 7.098,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.850,00
Husforsikring	kr. 4.395,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.000,00
Genbrugsgebyr sommerhus	kr. 1.116,00	I alt	kr.	1.511.850,00
Pap/papir + metal/plast/kartoner 240 L	kr. 997,00			
Dagrenovation 240 L, 38 tømninger	kr. 1.270,00			
Skorstensfejer	kr. 601,65			
Lodbjerg Hede Grundejerforening	kr. 1.400,00			
Røtdebekæmpelse	kr. 30,73			
Miljøkasse orange	kr. 20,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 23.130,48			

### 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: 75.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 8.500 md./ 102.005 år. Netto ekskl. ejerudgift: 6.792 md./ 81.502 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: 23.3.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Risbjergvej 24, Lodbj Hede, 6950 Ringkøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000Sagsnr.: 69500000114  
Ejerudgift/md.: kr. 1.928

Dato: 23.3.2025

**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:****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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån	851.283,23	851.283,23	846.269,17	DKK	4,00	54.250,02	29,50	8,46	0			