

REAL



Tingodden 114, Aargab, 6960 Hvide Sande

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Fritidsbolig
1.725.000
2.168
1974

Bolig m²
Værelser
Grund m²

56
3
3.328

Sagsnr. **478248**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby

Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. +45 28745283 / www.realmaeglerne.dk/norrenebel

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tingodden 114, Årgab, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 478248
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 01.09.2026



Sommerhus beliggende i populært område på Holmsland Klit lige syd for Hvide Sande.

I skønt terræn på Tingodden ved Årgab lidt syd for Hvide Sande tilbydes dette skønne sommerhus, der er blevet løbende moderniseret. Der er tale om et bræddehus med decratag. Sommerhuset er beliggende på stor naturgrund, som er delvist indhegnet. Der er en skøn østvendt træterrasse, hvorfra der er udsigt til klitlandskabet, der også strækker sig på fjordsiden, og når aftensolen skal nydes trækker man om på den anden side af huset, hvorfra der er udsigt til de vestvendte klitter lige før havet.

Hjertet i huset er et stort dejligt køkken/alrum samt en opholdsstue med en nyere brændeovn. Der er troltektloft i rummet. Huset rummer i alt tre værelser: Et værelse med enkeltsenge og skab samt et værelse med trekvart-seng og skab samt et værelse med en enkeltseng. I forlængelse af dette er der et pænt badeværelse med gulvvarme og bruseniche. Der er et tilhørende, integreret udhus.

Billederne er venligst udlånt af Esmark, med hvem der er indgået en udlejningsaftale for såvel 2026 som 2027. Huset er populært hos lejerne og indbringer årligt godt og vel 100.000 til ejer.

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: Erling Nielsen, R478

Adresse: Tingodden 114, Aargab, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 478248
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 01.09.2026



Adresse: Tingodden 114, Aargab, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 478248
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 01.09.2026



Adresse: Tingodden 114, Aargab, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 478248
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

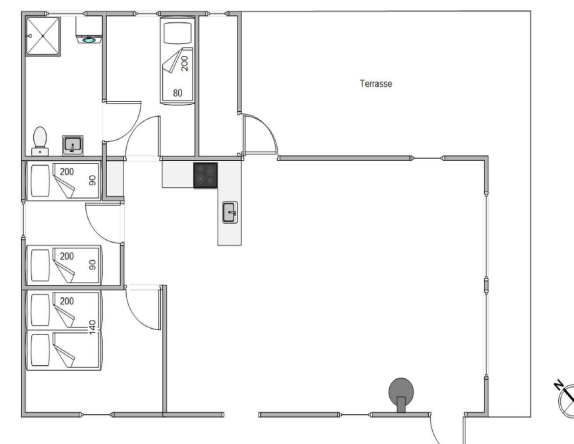
Dato: 01.09.2026



Adresse: Tingodden 114, Aargab, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 478248
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 01.09.2026





Adresse: Tingodden 114, Aargab, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 478248
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 01.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsbolig
Kommune:	Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.:	105o Strandgårde, Holmsland Klit
BFE-nr.:	4413632
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.344.000
Grundværdi:	943.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.075.200
Grundlag for grundskyld:	754.400

Arealer**

Grundareal:	3.328 m ²
Boligareal i alt:	56 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	3 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 17.03.1962 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 2: 10.04.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 20.01.1970 - Dok om hegn, hegsmur mv
- Nr. 4: 12.09.1977 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan 58so003 - Sommerhusområde i Årgab
Lokalplan (659)Lokalplan 56 - Sommerhusområde i Årgab

Spildevandsplan: Ingen jf. ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tingodden 114, Aargab, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 478248
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 01.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Endelig 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Ejendommen har modtaget den endelige offentlige 2024-vurdering. Boligskatterne (ejendomsværdiskat og grundskyld) beregnes og opkræves fremadrettet på baggrund af denne vurdering.

Brændeovn

Ejendommens brændeovn er jf. sælgers oplysninger fra 2025 og skal dermed ikke udskiftes.

Udlejningsaftale

Der er indgået udlejningsaftale med Esmark.

Beskyttet natur

Der er jf. ejendomsdatarapporten registreret beskyttet natur (hede) på ejendommen.

Afvigelser på BBR

Den overdækkede terrasse er inddraget i beboelsen og er ikke registreret som beboelse på BBR.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgssopstillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 salgssopstillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Tingodden 114, Aargab, 6960 Hvide Sande
 Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 478248
 Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 01.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.484	Kontantpris	kr.	1.725.000
Grundskyld	kr.	12.372	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.250
Forsikring	kr.	3.845	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Skorstensfejning 2026	kr.	627	I alt	kr.	1.744.250
Rottebekæmpelse 2026	kr.	49			
Renovation 2026	kr.	2.986			
Aargabs Vejlaug	kr.	650			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 26.012			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.635 md. / 115.624 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.721 md. / 92.653 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Tingodden 114, Aargab, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 478248
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 01.09.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Vejlaug

Navn: Aargabs Vejlaug af 2005

Pligt til medlemskab: Ja

REAL

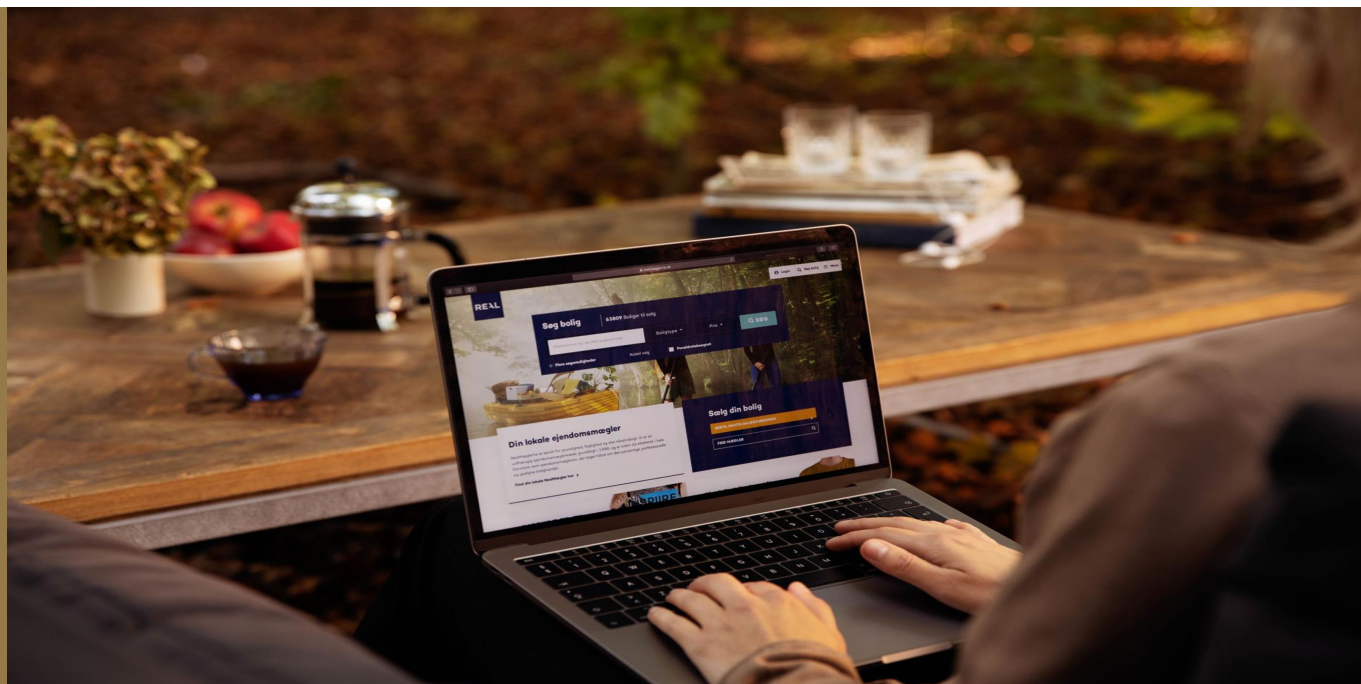
Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg