

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: Snebærvej 4, Rindum, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 55-X0001749
Ejerudgift/md.: kr. 1.812

Dato: 4.6.2025



Beskrivelse:

Velholdt villa i populært område i Rindum

Måske det er jer, der skal skrive jeres næste boligkapitel i denne nydelige murstensvilla i Rindum? I så fald får I fornøjelsen af et veldisponeret hjem med dejlige opholdsrum, tre gode værelser og et skønt terrassemiljø med masser af solskinsfyldte dage, der gør boligen oplagt til familielivet. I 2004 blev der skiftet vinduer og døre, mens der i 2008 blev bygget til. Som prikken over i'et kommer I til at bo i et trygt villakvarter, hvorfra der er gåafstand til hverdagens bekvemmeligheder.

Den rummelige stue har en indretningsvenlig størrelse, så I let får arrangeret spisesektionen og de bløde møbler til samværet med familien. Pejsen sørger for knitrrende stemning, og takket være det brede vinduesparti er lysindfaldet også ganske behageligt. Glæd jer desuden til at tage udestuen i brug. Tilstødende stuen ligger det pæne, lyse køkken med spiseplads.

Fordelingsgangen leder jer videre til de tre regulære værelser, der ligger som perler på en snor og giver plads til jeres indretningsønsker med soveværelse, børneværelser eller hjemmekontor. Badeværelset med brus og gæstetoiletet har I nærværd. Via køkkenet tilgår I bryggerset til de praktiske gøremål.

Den sydøstvendte fliseterrasse bliver et yndet helle i sommermånederne, hvor I nyder lune dage med afslapning og måltider under åben himmel. Baghaven er lukket og ugeneneret, ligesom den er dejligt vedligeholdelsesnem takket være den enkle beplantning og den legevenlige græsplæne. I får også en carport med et værksted i forlængelse og direkte adgang til bryggerset.

I kommer let til at løse hverdagens logistik med adresse her, da I inden for gåafstand har både indkøb, børnepassning, Ringkøbing Skole. Ligeledes er I tæt på ROFI-centret og Ringkøbings tre gymnasier, som I har kort cykelafstand til. Derudover kan I hurtigt cykle til Ringkøbing Fjords naturskønne arealer.

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: Mikael Skaaning Sørensen

Adresse: Snebærvej 4, Rindum, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 55-X0001749
Ejerudgift/md.: kr. 1.812

Dato: 4.6.2025



Sagsnr.: 55-X0001749
Ejerudgift/md.: kr. 1.812

The floor plan shows a rectangular apartment layout. At the top is a large 'Terrasse' (terrace). Below it, on the left, is the 'Stue' (living room) with a fireplace and a 'Loftshøjde: 232 CM' (loft height). To the right of the living room is the 'Køkken' (kitchen) with a sink and stove. Further right is the 'Bryggers' (pantry) and a 'Toilet'. The entrance 'Entré' leads into a central 'Gang' (hallway). To the right of the hallway is a 'Bad' (bathroom). Below the living room and hallway are three 'Værelse' (bedrooms). At the bottom left is the 'Udestue' (sunroom) with a glass door. To the right of the sunroom is another 'Terrasse' (terrace). The plan includes various dimensions for rooms and hallways, and a north arrow in the top right corner.

Room Dimensions (Area):

- Stue: 380 CM x 477 CM
- Køkken: 342 CM x 372 CM
- Bryggers: 331 CM x 126 CM
- Toilet: 186 CM x 128 CM
- Entré: 304 CM x 304 CM
- Gang: 336 CM x 336 CM
- Bad: 185 CM x 255 CM
- Værelse 1: 304 CM x 304 CM
- Værelse 2: 338 CM x 338 CM
- Værelse 3: 450 CM x 300 CM
- Udestue: 567 CM x 338 CM

Other Dimensions:

- Terrasse (top): 380 CM x 268 CM
- Terrasse (bottom): 567 CM x 338 CM
- Carport: 196 CM x 268 CM
- Loftshøjde: 232 CM

Adresse: Snebærvej 4, Rindum, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 55-X0001749
Ejerudgift/md.: kr. 1.812

Dato: 4.6.2025

**Boligklar
på 2 timer**

Store Torv 1 · Holstebro · Tlf. 89 89 36 00

På 2 timer kan du blive 100% boligklar

Når du finder den helt rigtige bolig – så giv os
to timer til at se på tallene. Så får du svar på,
om du kan låne til at købe den.

Det giver dig frihed til at komme hurtigt
videre med dine boligplaner.

jyskebank.dk/boligklar



Mette V. Hounisen
Bankrådgiver
mehv@jyskebank.dk
Tlf. 89 89 35 96



Camilla Bjerre Clavilla
Bankrådgiver
cab@jyskebank.dk
Tlf. 89 89 37 44

 **JYSKE BANK**

Adresse: Snebærvej 4, Rindum, 6950 Ringkøbing
 Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 55-X0001749
 Ejerudgift/md.: kr. 1.812

Dato: 4.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Ringkøbing-Skjern
 Matr.nr.: 14al Nørby, Ringkøbing Jorder
 BFE-nr.: 5727857
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fælles
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1975 / 2008

Arealer*

Grundareal udgør:	935 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	161 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	161 m ²
Andre bygninger:	55 m ²
-heraf Udhus	5 m ²
-heraf Carport	50 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

17.7.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Kommuneplan: Kommuneplan 2021 - 2033

Spildevandsplan: Ja, RK13C

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.762.000,00
 Grundværdi: 428.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.409.600,00
 Grundlag for grundskyld: 342.400,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger ved handel.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Snebærvej 4, Rindum, 6950 Ringkøbing
 Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 55-X0001749
 Ejerudgift/md.: kr. 1.812

Dato: 4.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.700,00

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Brændeovn

Der findes én brændeovn i ejendommen som sælger oplyser er fra før 1. januar 2003. Ved salg skal brændeovnen udskiftes. Det er køber der skal forestå udskiftningen af brændeovnen. Køber skal herefter indsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsen af ejendommen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 4 og 6.

Adresse: Snebærvej 4, Rindum, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 55-X0001749
Ejerudgift/md.: kr. 1.812

Dato: 4.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.188,96	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.598.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.615,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.500,00
Husforsikring anslået	kr. 4.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	11.450,00
Rottebekæmpelse	kr. 40,00	I alt	kr.	1.617.950,00
Skorstensfejning	kr. 600,00			
Pap/papir + metal/plast/karton	kr. 997,00			
Miljøkasse	kr. 45,00			
Genbrugsgebyr	kr. 1.116,00			
Dagrenovation	kr. 1.146,00			
Grundejerforening	kr. 500,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.747,96			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.836 md./ 106.034 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.091 md./ 85.094 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: 4.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Snebærvej 4, Rindum, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 55-X0001749
Ejerudgift/md.: kr. 1.812

Dato: 4.6.2025

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: