

Salgsopstilling

Formulærens 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: V Strandsbjerg 6, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 55-X0001502
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 8.5.2025



Beskrivelse:

Totalrenoveret villa med historisk charme

Der findes ingen lignende boliger på markedet, så hvis I drømmer om en totalrenoveret villa med masser af plads, smuk og klassisk arkitektur samt en forrygende beliggenhed mellem bymidten og fjorden i Ringkøbing, er dette en unik mulighed. Alt på nær ydervæggene er blevet fornyet i 2018/2019. Ydervæggene på hovedhuset er totalrenoveret i 2023, hvor der er skiftet 250-300 sten samt omfugtet på alle facader. Det betyder I overtager et komplet indflytningsklart og moderne hjem, hvor regulære, lyse rum på tværs af tre etager og en kælder giver eminente rammer om børnefamiliens tilværelse.

Alle skabe er leveret af HTH, og i køkkenet giver det elegante udtryk glæde hver eneste dag, når I laver mad til familien. Faciliteterne er dog ikke kun æstetiske, men i høj grad også funktionelle. Se bare Quookeren, ovnene i ergonomisk højde og induktionskogepladen med integreret emfang. Det åbne forløb mellem køkken-alrum og stue giver en dejlig rummelighed.

Foruden et lyst og lækkert opholdsmiljø gemmer stueplanet på et soveværelse med eget badeværelse, og dertil er der yderligere fire værelser, endnu et badeværelse og et toilet fordelt på første og anden sal. Det flotte, slidstærke sildebensgulv og klinkerne i vådrummene går igen, ligesom akustiklofter og gulvvarme er en tilbagevendende kvalitet. Kælderen har bryggers samt et viktualierum.

Kom med udenfor, hvor et skønt gårdmiljø med morgensol inviterer til ophold og leg. På trods af de sparsomme kvadratmeter er det lykkedes at opdele rummet i mindre zoner, således at afslapning i solen, bespisning, hjemmedyrkede grøntsager og leg for de mindste alt sammen kan finde sted.

Det tager dårligt nok to minutter, fra I låser hoveddøren, til I står ved havnen og spejder ud over fjorden og lystbådene. Skal I omvendt ind til byens mange tilbud, tager det den dobbelte tid - altså i omegnen af fem minutter - før Torvegade og Algades mange fristelser i form af butiksliv og hyggelige spisesteder åbenbarer sig for jer. Endelig er cyklen et oplagt transportmiddel, når børnene skal i daginstitution, skole eller til sport i fritiden.

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: Mikkel Boje Middelhede

Adresse: V Strandsbjerg 6, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 55-X0001502
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 8.5.2025



Adresse: V Strandsbjerg 6, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 55-X0001502
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 8.5.2025



Adresse: V Strandsbjerg 6, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 55-X0001502
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 8.5.2025



**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
mehov@jyskebank.dk
Tlf. 89 89 35 96



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

 **JYSKE BANK**

Adresse: V Strandsbjerg 6, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 55-X0001502
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 8.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.: 201e Ringkøbing Bygrunde m.fl.
BFE-nr.: 5725118 m.fl.
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Aflob til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1900 / 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.753.000,00
Grundværdi: 653.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.202.400,00
Grundlag for grundskyld: 522.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	271 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	109 m ²
Kælderareal:	40 m ²
Udnyttet tagetage:	108 m ²
Boligareal i alt:	217 m ²
Andre bygninger:	8 m ²
-heraf Udhus	8 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

22.12.1911 Dok om færdselsret mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, udlæggelse af jord, Vedr 201F
22.12.1911 Dok om færdselsret mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, udlæggelse af jord, Vedr 201F
19.12.1913 Dok om fælles brandmur/gavl mv
19.12.1913 Dok om fælles brandmur/gavl mv
13.5.1966 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
13.5.1966 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
18.9.1973 Retsanm Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv, Vedr 201E
18.9.1973 Retsanm Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv, Vedr 201E
23.4.1985 Dok om benyttelsesindskrænkning mv, Vedr 201E
23.4.1985 Dok om benyttelsesindskrænkning mv, Vedr 201E

Lokalplan: Lokalplan 01.098

Kommuneplan: Kommuneplan 2021 - 2033

Fredning/bevaringsværdi: Bevaringsværdi 6.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

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: V Strandsbjerg 6, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 4.398.000Sagsnr.: 55-X0001502
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 8.5.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vestjylland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.500,00

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 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.

Adresse: V Strandsbjerg 6, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 55-X0001502
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 8.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.232,24	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.398.000,00
Grundskyld 2025	kr. 8.567,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.970,50
Husforsikring	kr. 7.151,72	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	28.250,00
Rottebekæmpelse	kr. 36,15	I alt	kr.	4.440.220,50
Pap/papir + metal/plast/kartoner	kr. 1.165,00			
Miljøkasse	kr. 90,00			
Genbrugsgebyr	kr. 2.232,00			
Dagrenovation	kr. 1.140,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 31.614,11			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.167 md./ 290.008 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.385 md./ 232.614 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: 8.5.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank

Adresse: V Strandsbjerg 6, 6950 Ringkøbing
 Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 55-X0001502
 Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 8.5.2025

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:

Ingen

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	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.757.608,75	2.757.608,75	2.543.894,07	DKK	2,50	159.415,33	27,50	7.9	3118.39			