



LOKATION

Amtmandens Allé 12
6950 Ringkøbing
mads@lokation.nu
42516950



Tre matrikler midt i Ringkøbing

Herningvej 42
6950 Ringkøbing

PRIS	1.725.000
UDBETALING	90.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	9.562
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.669
EJERUDGIFT (MD.)	2.144
BOLIGAREAL	115 m ²
KÆLDERAREAL	65 m ²
GRUNDAREAL	805 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1942
SAGSNUMMER	69500000099
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	D

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: Herningvej 42, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 69500000099
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 23.3.2025



Beskrivelse:

Det er måske svært at begribe ved første øjekast, men den er god nok. Der er tale om intet mindre end tre matrikler i én og samme handel her på Herningvej. Én rummer et flot og velholdt hus, mens en anden byder på hele fem garager. Den tredje ligger inde med muligheden for at opføre en ejendom på op til 160 m² i 2,5 etage. Der er med andre ord et væld af muligheder og oceaner af plads, der bare venter på jer i hjertet af Ringkøbing.

Lad os tage et nærmere kig på det fine hus, der allerede står i indflytningsklar stand, og som giver fine rammer om dagligdagen for en familie. Villaen er bygget af muremesteren selv, som har boet i huset i mange år, og byggeriet er dermed kvalitetsstempet. Dertil er der en lav udgift til varme.

Køkkenet og den tilstødende stue udgør opholdsmiljøerne. Her er der god plads til jeres personlige indretning, og lysindfaldet er behageligt. Etagen afrundes af et forældreaftsnit, der består af et soveværelse med en dobbelt terrassedør og et badeværelse med brus. Førstesalen rummer et stort kontor samt et værelse, og endelig er der en tør og meget anvendelig kælder med et toilet, et stort, todelt bryggers foruden to disponible rum.

Haven har en særdeles god størrelse og er nydeligt anlagt med gamle træer, en solrig terrasse og omkransende hæk. De i alt seks garager fordelt over de tre matrikler åbner op for et hav af anvendelsesmuligheder. På den tredje grund er der ifølge lokalplanen mulighed for en bebyggelsesprocent på 50, og dermed kan der måske opføres endnu en ejendom.

I får hjemme i hjertet af byen med lige kort afstand til fjorden, midtbyens butikker og restauranter samt alle hverdagens fornødenheder såsom skole, sport og indkøbsmuligheder.

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: Herringvej 42, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 6950000099
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 23.3.2025

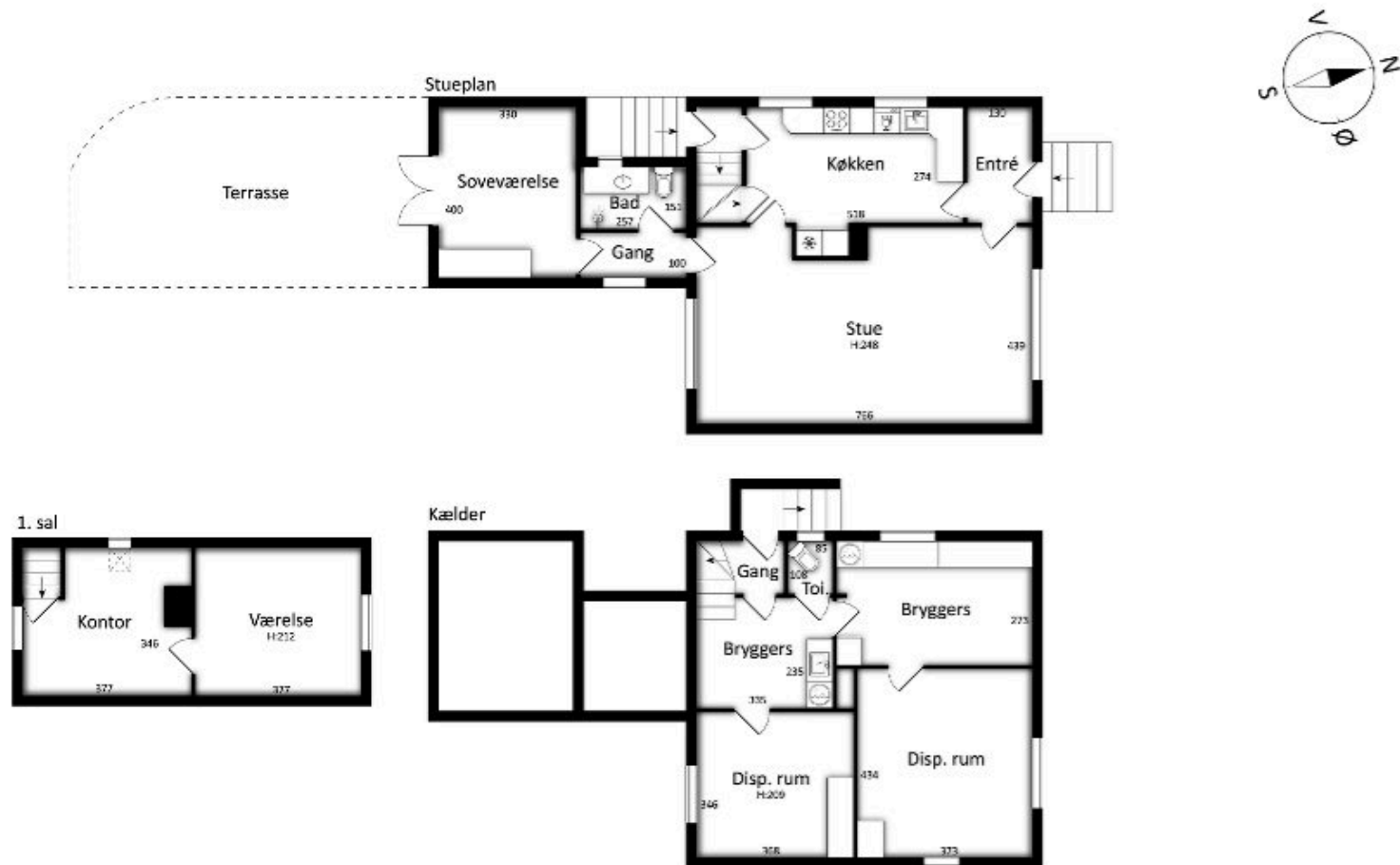




Adresse: Herningvej 42, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 6950000099
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 23.3.2025





LOKATION

Amtmandens Allé 12
6950 Ringkøbing
mads@lokation.nu
42516950

Adresse: Herringvej 42, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 6950000099
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 23.3.2025





LOKATION

Amtmandens Allé 12
6950 Ringkøbing
mads@lokation.nu
42516950

Adresse: Herringvej 42, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 69500000099
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 23.3.2025





LOKATION

Amtmandens Allé 12
6950 Ringkøbing
mads@lokation.nu
42516950

Adresse: Herningvej 42, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 6950000099
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 23.3.2025





LOKATION

Amtmandens Allé 12
6950 Ringkøbing
mads@lokation.nu
42516950

Adresse: Herningvej 42, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 6950000099
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 23.3.2025





LOKATION

Amtmandens Allé 12
6950 Ringkøbing
mads@lokation.nu
42516950

Adresse: Herringvej 42, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 6950000099
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 23.3.2025





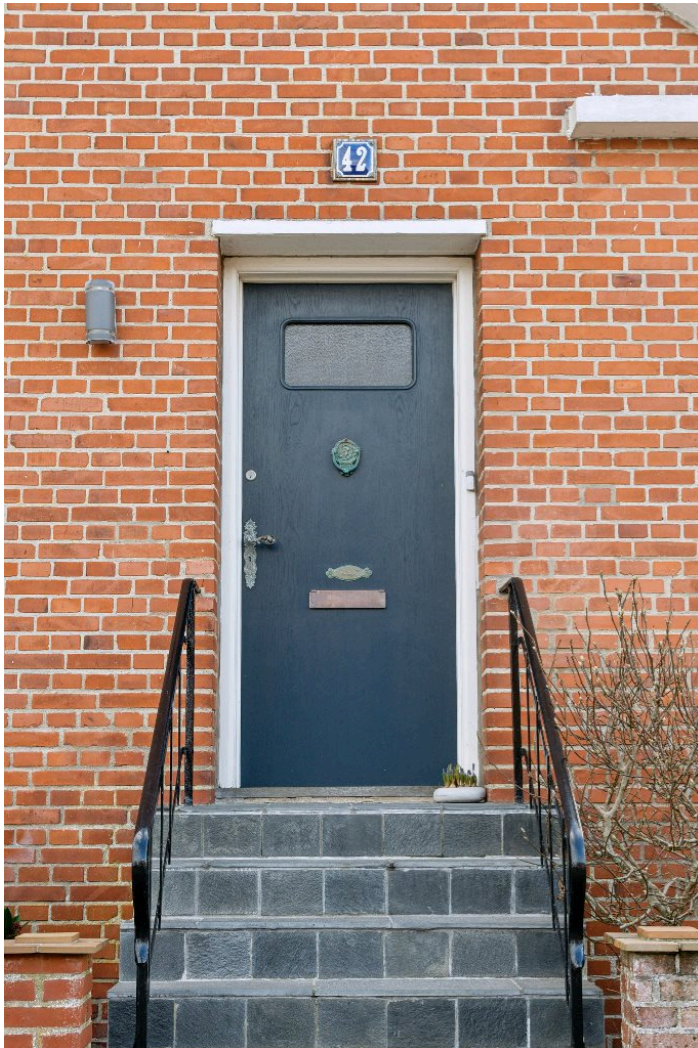
LOKATION

Amtmandens Allé 12
6950 Ringkøbing
mads@lokation.nu
42516950

Adresse: Herningvej 42, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 69500000099
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 23.3.2025





LOKATION

Amtmandens Allé 12
6950 Ringkøbing
mads@lokation.nu
42516950

Adresse: Herringvej 42, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 6950000099
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 23.3.2025





LOKATION

Amtmandens Allé 12
6950 Ringkøbing
mads@lokation.nu
42516950

Adresse: Herringvej 42, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 6950000099
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 23.3.2025



Adresse: Herningvej 42, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.725.000Sagsnr.: 69500000099
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 23.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.: 136bi Ringkøbing Markjorder m.fl.
BFE-nr.: 5726991 m.fl.
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1942

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 1.050.000,00
Grundværdi: 392.400,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 840.000,00
Grundlag for grundskyld: 313.920,00

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

Tilbehør:

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

Alle hårde hvidevarer medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	805 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	95 m ²
Kælderareal:	65 m ²
Udnyttet tagetage:	20 m ²
Boligareal i alt:	115 m ²
Andre bygninger:	95 m ²
-heraf Garage	20 m ²
-heraf Garage	15 m ²
-heraf Garage	15 m ²
-heraf Garage	15 m ²
-heraf Garage	15 m ²
-heraf Drivhus	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

15.10.1934 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 58_F_494
4.6.1938 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
4.6.1938 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
2.6.1942 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 58_F_494
16.6.1942 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
16.6.1942 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
4.9.1964 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt 58_F_494
28.10.1964 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
28.10.1964 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Lokalplan(er)

- Lokalplan 501 - Område til centerformål ved Herningvej og Møllevej, Ringkøbing
- Lokalplan 01.072 - Område til centerformål, privat serviceerhverv og boliger ved Møllevej og syd for Herningvej i Ringkøbing

Kommuneplan(er)

- Centerformål ved Herningvej og Møllevej, Ringkøbing
- Ringkøbing

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Herningvej 42, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.725.000Sagsnr.: 69500000099
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 23.3.2025

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.: 19.900,00 Forbrug: 26.100 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

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 brand, risiko for stød

Energimærkning: D

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.

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: Herningvej 42, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.725.000Sagsnr.: 6950000099
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 23.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 4.284,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.725.000,00
Grundskyld 2023	kr. 12.164,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.372,00
Husforsikring	kr. 4.701,54	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	12.250,00
Forsikring garageanlæg	kr. 1.400,19	I alt	kr.	1.746.622,00
Dagrenovation 240 L	kr. 982,00			
Pap/papir + metal/plast/kartoner 240 L	kr. 997,00			
Genbrugsgebyr	kr. 1.116,00			
Rottebekæmpelse	kr. 35,87			
Miljøkasse rød	kr. 45,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.725,60			

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: 9.562 md./ 114.748 år. Netto ekskl. ejerudgift: 7.669 md./ 92.024 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: Herningvej 42, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 69500000099
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

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: