



Familievilla på en blind vej nær grønne områder

Hjortevej 5
Hee
6950 Ringkøbing

| | |
|--------------------------|----------------------|
| PRIS | 1.295.000 |
| UDBETALING | 65.000 |
| BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT | 7.227 |
| NETTO EKSKL. EJERUDGIFT | 5.794 |
| EJERUDGIFT (MD.) | 1.489 |
| BOLIGAREAL | 195 m ² |
| GRUNDAREAL | 1.197 m ² |
| VÆRELSE | 8 |
| ANTAL PLAN | 1 |
| BYGGEÅR | 1979 |
| SAGSNUMMER | 69500000082 |
| EJENDOMSTYPE | Villa |
| ENERGIMÆRKE | C |

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: Hjortevej 5, Hee, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 69500000082
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 24.3.2025



Beskrivelse:

En skøn familievilla på en rolig og børnevenlig adresse. Det er kort fortalt, hvad I skal præsenteres for på Hjortevej 5, hvor en dejlig, stor have også er en del af pakken. Velkommen til Hee.

I falder hurtigt til her i den hyggelige landsby Hee, hvor foreningslivet blomstrer, og der er masser af aktiviteter for store såvel som små. Apropos sidstnævnte får de en tryk base, da både en integreret vuggestue, børnehave, SFO og skolen er samlet side om side. Der er tilmed kun én kilometer dertil, så hverdagens logistik bliver til at overskue. Indkøbsturen går til Ringkøbings spændende udvalg. Netop denne matrikel ligger på en blind vej, der ender ud i det store, grønne område med legeplads. Det er derfor en fredelig ramme om hverdagen, der fås på adressen.

Jeres rundtur i huset starter i det store og lyse køkken-almrum, der om noget understreger, at her er tale om en villa for familien. Der er få skridt videre til den herlige stue, hvor brændeovnen knitrer i vintermånederne, mens terrassedøren står på vid gab i modsatte halvdel af året.

Plads er der nok af, og det samme kan i virkeligheden siges om værelserne, der løber op i seks styks. På førstesalen finder I fire af slagsen, og reposen fungerer som det samlede multirum. Et badeværelse med brus samt en entré med bryggersfunktioner runder boligen af på fineste vis.

Udenfor venter en sydvendt solskinsgrund, der med sine 1.197 kvadratmeter er større end gennemsnittet. Der er således både en skøn terrasse, masser af græsplæne, en præsentabel forhave og en praktisk carport i vente.

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



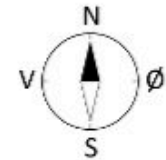
LOKATION

Amtmandens Allé 12
6950 Ringkøbing
mads@lokation.nu
42516950

Adresse: Hjortevej 5, Hee, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 69500000082
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 24.3.2025



Vejledende tegning uden ansvar



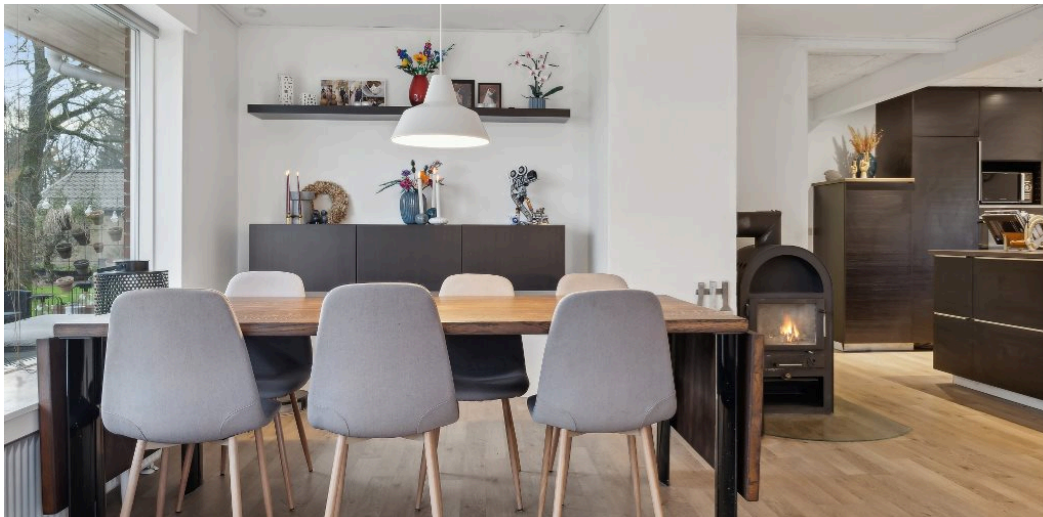
LOKATION

Amtmandens Allé 12
6950 Ringkøbing
mads@lokation.nu
42516950

Adresse: Hjortevej 5, Hee, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6950000082
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 24.3.2025





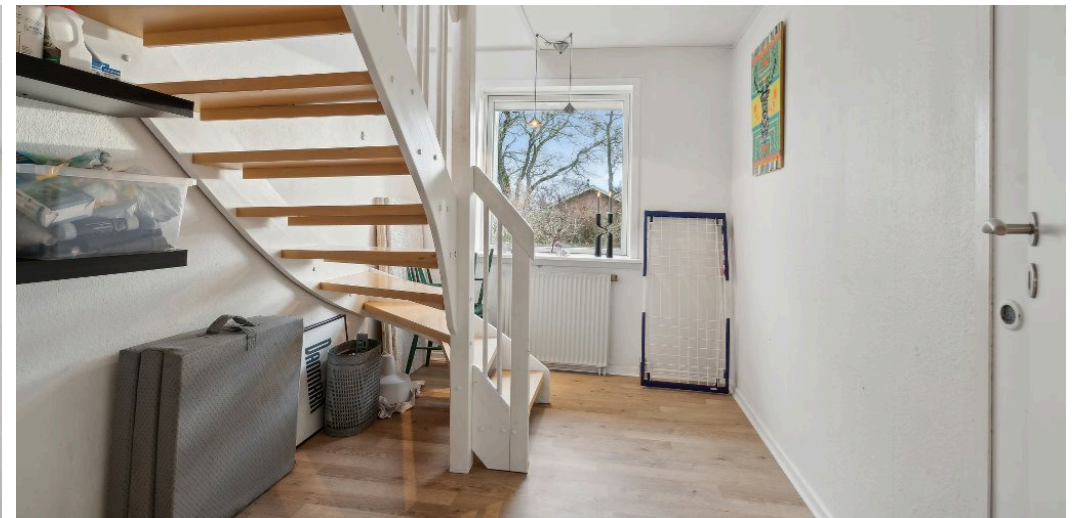
LOKATION

Amtmandens Allé 12
6950 Ringkøbing
mads@lokation.nu
42516950

Adresse: Hjortevej 5, Hee, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6950000082
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 24.3.2025





LOKATION

Amtmandens Allé 12
6950 Ringkøbing
mads@lokation.nu
42516950

Adresse: Hjortevej 5, Hee, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6950000082
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 24.3.2025





LOKATION

Amtmandens Allé 12
6950 Ringkøbing
mads@lokation.nu
42516950

Adresse: Hjortevej 5, Hee, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6950000082
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 24.3.2025





LOKATION

Amtmandens Allé 12
6950 Ringkøbing
mads@lokation.nu
42516950

Adresse: Hjortevej 5, Hee, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6950000082
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 24.3.2025



Adresse: Hjortevej 5, Hee, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: 69500000082
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 24.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.: 35cb Den mellemste Del, Hee
BFE-nr.: 4411399
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.203.000,00
Grundværdi: 243.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 962.400,00
Grundlag for grundskyld: 194.400,00

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

Tilbehør:

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

Alle hårde hvidevarer medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Grundareal udgør: | 1197 m ² |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 112 m ² |
| Kælderareal: | 0 m ² |
| Udnyttet tagetage: | 83 m ² |
| Boligareal i alt: | 195 m ² |
| Andre bygninger: | 23 m ² |
| -heraf Carport | 23 m ² |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

27.9.1977 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Lokalplan

Ingen

Kommuneplan

Kommuneplan 2021 - 2033
Hee

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Hjortevej og Grævlingevej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Hjortevej 5, Hee, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: 69500000082
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 24.3.2025

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.: 18.700,00 Forbrug: 1.656,4 m3 Naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: C

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.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Hjortevej 5, Hee, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: 6950000082
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 24.3.2025

| Ejerudgift 1. år: | Pr. år: | Kontantbehov ved køb: | | |
|--|---------------|---|-----|--------------|
| Ejendomsværdiskat 2024 | kr. 4.908,24 | Kontantpris/udbetaling | kr. | 1.295.000,00 |
| Grundskyld 2024 | kr. 3.188,00 | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 10.276,00 |
| Husforsikring | kr. 5.460,60 | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde | kr. | 9.650,00 |
| Dagrenovation 240 L | kr. 1.016,00 | I alt | kr. | 1.314.926,00 |
| Pap/papir + metal/plast/kartoner 240 L | kr. 914,00 | | | |
| Rottebekæmpelse | kr. 20,48 | | | |
| Skorstensfejer | kr. 480,15 | | | |
| Miljøkasse rød | kr. 40,00 | | | |
| Grundejerforening | kr. 800,00 | | | |
| Genbrugsgebyr | kr. 1.046,00 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 17.873,47 | | | |

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: 65.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 7.227 md./ 86.727 år. Netto ekskl. ejerudgift: 5.794 md./ 69.533 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: 24.3.2025. 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: Hjortevej 5, Hee, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: 69500000082
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 24.3.2025

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 |
|-----------------|-----------------|------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| TOTALKREDIT A/S | Rentetilp.lån | 145.859,15 | 148.116,90 | 144.399,17 | DKK | 0,10 | 10.135,79 | 18,25 | 9.65 | | | | |
| TOTALKREDIT A/S | Rentetilp.lån | 638.044,64 | 662.838,34 | 642.953,19 | DKK | 1,92 | 46.776,11 | 17,75 | 9.18 | | | | |

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.