

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: Rydbjergvej 11B, Velling, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 55-X0001700
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 14.5.2025



Beskrivelse:

Totalrenoveret villa placeret ud til åbne marker

I en fredelig, lukket lomme tæt på skole, daginstitution og købmand finder I denne spændende etplansvilla. Hjemmet er renoveret fra ende til anden i 2021, og resultatet kan nu komme jer til gode. 111 gode kvadratmeter byder sig til indenfor, mens grunden strækker sig over 1.031 af slagsen, som tilmed ligger i første parket til det åbne marklandskab. Velkommen til Velling.

På papiret er villaen fra 1984, men som I vil bemærke, når I træder indenfor, så er der sket meget siden da. I nyere tid fik hele herligheden nemlig en overhaling, og I møder derfor et lyst, komfortabelt og gennemført hjem med fokus på familielivet. Der er således frit flow mellem køkken, alrum og stue.

I samme afdeling som entréen og det lækre badeværelse finder I tre fine værelser. Hvis I træder få skridt uden for huset, vil I støde på både garage og værksted, så der virkelig er plads til at nørkle og snedkerere.

Både stuen og den nydelige udestue leder jer direkte ud på den terrasse, som I vil sværme om sommeren lang. Solen skinner fra en skyfri himmel, udsigten er slående, og idyllen bliver kun forstærket af det hyggelige havebassin på højre hånd.

Huset ligger på en koteletgrund, som således er trukket behageligt tilbage fra vejen og endnu tættere på de vidtrækkende marker. Her får livet et fredeligt udgangspunkt, og så er det endda uden at gå på kompromis med praktikken. Velling er nemlig forsynet med både friskole, integreret institution, idrætsfaciliteter og købmand, som alt sammen ligger inden for en radius af få hundrede meter.

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: Rydbjergvej 11B, Velling, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 55-X0001700
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

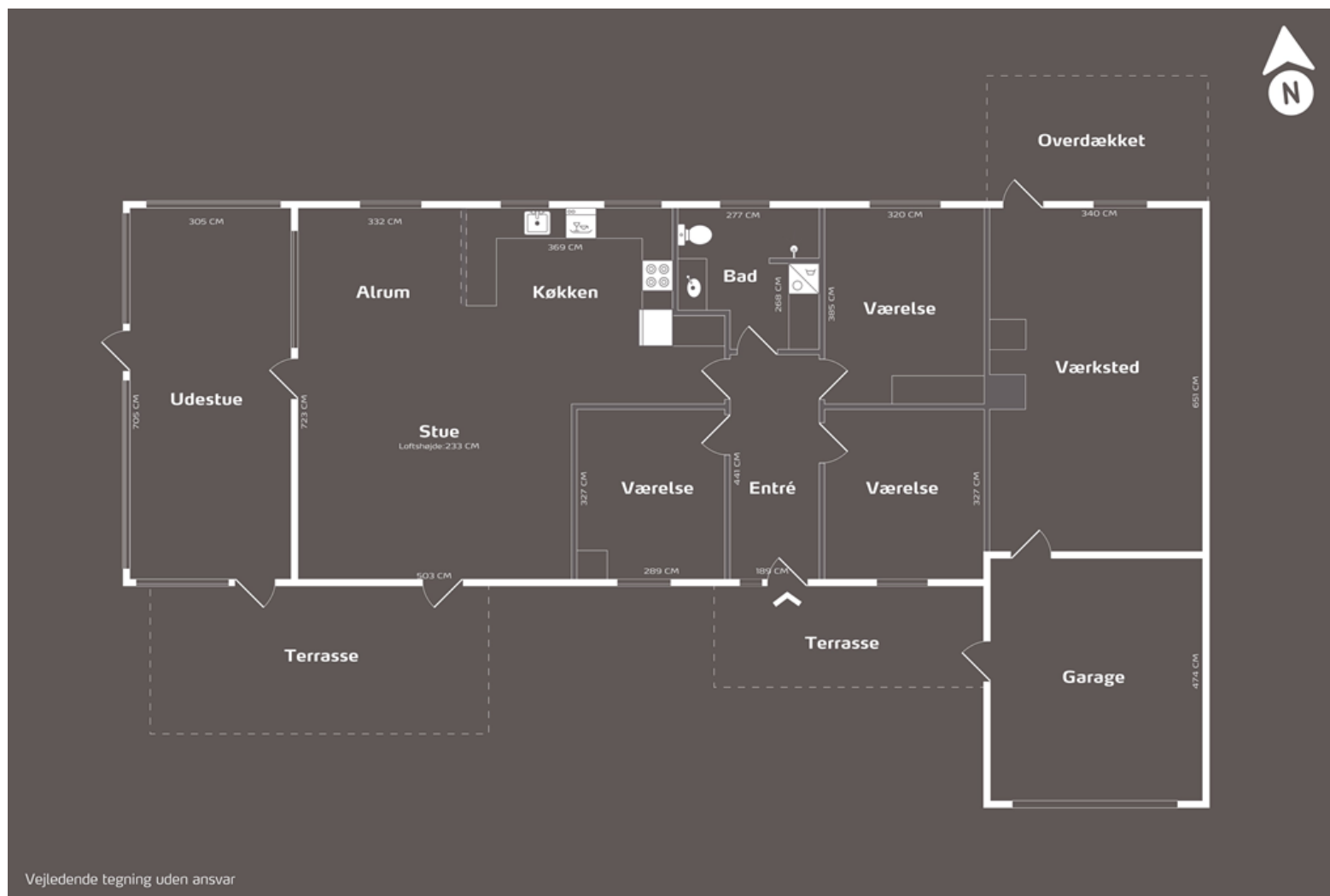
Dato: 14.5.2025



Adresse: Rydbjergvej 11B, Velling, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 55-X0001700
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 14.5.2025



Adresse: Rydbjergvej 11B, Velling, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 55-X0001700
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 14.5.2025

**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: Rydbjergvej 11B, Velling, 6950 Ringkøbing
 Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 55-X0001700
 Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 14.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Ringkøbing-Skjern
 Matr.nr.: 9o Den nordlige Del, Velling
 BFE-nr.: 4428917
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 1984 / 1994

Arealer*

Grundareal udgør:	1031 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	159 m ²
-heraf Udestue	48 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	111 m ²
Andre bygninger:	48 m ²
-heraf Garage	48 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021 - 2033

Spildevandsplan: Der er planlagt separat kloakering i 2031

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.016.000,00
 Grundværdi: 286.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 812.800,00
 Grundlag for grundskyld: 228.800,00

* 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 medfølger ved handel.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rydbjergvej 11B, Velling, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.398.000Sagsnr.: 55-X0001700
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 14.5.2025

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.: 3.077,00

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: A2010

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: Rydbjergvej 11B, Velling, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 55-X0001700
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 14.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.145,28	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.398.000,00
Grundskyld 2025	kr. 3.752,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500,00
Husforsikring	kr. 4.242,42	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.250,00
Rottebekæmpelse	kr. 48,99	I alt	kr.	1.414.750,00
Pap/papir + metal/plast/kartoner	kr. 997,00			
Miljøkasse	kr. 45,00			
Genbrugsgebyr	kr. 1.116,00			
Dagrenovation	kr. 982,00			
Grundejerforening	kr. 0,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 15.328,69			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.801 md./ 93.613 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.255 md./ 75.057 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: 14.5.2025. 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

Adresse: Rydbjergvej 11B, Velling, 6950 Ringkøbing
 Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 55-X0001700
 Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 14.5.2025

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:

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	1.184.059,93	1.184.059,93	1.186.546,46	DKK	2,78	71.436,21	27,58	16,35				