

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: Rindum Engvej 6, Rindum, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 2.698.000

Sagsnr.: 55-X0001723
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 27.4.2025



Beskrivelse:

Lækker, nybygget villa i skønt område (Projektsalg)

Børnefamilien får både en optimal planløsning, lækre materialevalg og en god beliggenhed, når I flytter ind i denne lækre, byggede etplansvilla. Huset er opført af det anerkendte byggefirma K2 Huset og ligger i indbydende omgivelser ved det nye Ringkøbing Engby. I kan se frem til et hjem med en separat afdeling til børn og forældre samt et åbent opholdsmiljø med et vidunderligt lysindfald. Ude har I glæde af terrasser på begge sider og en carport med adgang til et stort depot.

Huset byder på et modernistisk udtryk med fladt tag og enorme vinduespartier, der trækker dagslyset ind. Det får I særligt glæde af i det samlede opholdsmiljø med stue og køkken-alrum i forening. Køkkenets harmoniske stil med hvide fronter og gode hvidevarer passer til den arkitektoniske stil, og så bringer dørene nemt terrasserne i spil.

I den ene ende af hjemmet arrangerer forældrene sig i soveværelset med skabsvæg og direkte adgang til et badeværelse i samme design som køkkenet. De øvrige to værelser, det andet badeværelse og bryggerset finder I ved entréen, og her er det oplagt, at børnene indretter sig. Som bonus kan I fra bryggerset træde ud i depotet.

For nu er haven enkelt anlagt med græsplæne og en lav hæk, der indrammer grunden. Terrasserne er placeret på hver sin side, så I altid kan følge solens bane fra morgen til aften.

I flytter til den nordlige del af byen i et nyere område, hvor I er tæt på hverdagens fornødenheder. Kort sagt skole, indkøb, daginstitution, idrætshal gågaden og Ringkøbing Station er inden for en radius af to kilometer. Bymidten har også spisesteder og butikker, og så skal forbindelsen til fjorden også fremhæves, da den er ganske særlig.

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: Rindum Engvej 6, Rindum, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 2.698.000

Sagsnr.: 55-X0001723
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 27.4.2025



Adresse: Rindum Engvej 6, Rindum, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 2.698.000

Sagsnr.: 55-X0001723
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 27.4.2025



Adresse: Rindum Engvej 6, Rindum, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 2.698.000

Sagsnr.: 55-X0001723
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 27.4.2025



Adresse: Rindum Engvej 6, Rindum, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 2.698.000

Sagsnr.: 55-X0001723
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 27.4.2025



Boligklar på 2 timer

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

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



Adresse: Rindum Engvej 6, Rindum, 6950 Ringkøbing
 Kontantpris: kr. 2.698.000

Sagsnr.: 55-X0001723
 Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 27.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Ringkøbing-Skjern
 Matr.nr.: 4r Nørby, Ringkøbing Jorder
 BFE-nr.: 100642865
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat Vandforsyning
 Vej: Offentlig
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.748,00
 Grundværdi: 500.000,00
 Evt. ejerboligværdi: 2.198.000,00
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.198.000,00
 Grundlag for grundskyld: 400.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	757 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	130 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	130 m ²
Andre bygninger:	42 m ²
-heraf Carport	42 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan: Område til boliger, erhverv og offentligt formål, Holstebrovej, Ringkøbing.
Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033
Grundvand: Matriklen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser
Skovbyggelinjer: Matriklen er liggende indenfor en skovbyggelinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke:
 type: Emhætte mærke:
 type: Induktionskogeplade mærke:
 type: Opvaskemaskine mærke:
 type: Køleskab mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rindum Engvej 6, Rindum, 6950 Ringkøbing
 Kontantpris: kr. 2.698.000

Sagsnr.: 55-X0001723
 Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 27.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: anslået tilbud pga. off. tilgængelige prislister hos
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab:

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.600,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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: A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om anslået offentlig vurdering og beskatning - ejerboligprojekt og nybyg

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til udbudsprisen. Grundværdien er anslået til værdien af sammenlignelige grunde i området. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Anslået oplysninger

Bemærk oplysninger i salgsopstillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg. Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsopstillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgift mv., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

Grundejerforening

... Fortsættes på side 5

Adresse: Rindum Engvej 6, Rindum, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 2.698.000

Sagsnr.: 55-X0001723
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 27.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.209,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.698.000,00
Grundskyld	kr. 8.000,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500,00
Husforsikring Anslået	kr. 3.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	18.050,00
Rottebekæmpelse Anslået	kr. 50,00	I alt	kr.	2.722.550,00
Miljøkasse Anslået	kr. 40,00			
Genbrugsgebyr Anslået	kr. 1.046,00			
Dagrenovation Anslået	kr. 1.016,00			
Grundejerforening Anslået	kr. 2.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.861,80			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.879 md./ 178.550 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.933 md./ 143.196 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: 27.4.2025. 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: Rindum Engvej 6, Rindum, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 2.698.000Sagsnr.: 55-X0001723
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 27.4.2025

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:**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**

Som udgangspunkt vil matriklen blive tilknyttet Grundejerforeningen "Amtmandens Alle". Der er pligt til medlemskab og man på påregne et indskud til grundejerforeningen.

Projektsalg

Vi gør opmærksom på, at der er tale om projektsalg og huset er endnu ikke opført, hvorfor nogle af billeder og tegninger kan afvige. Opførelsen påbegyndes dog i foråret 2025.