

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: Møllebakken 17, Vedersø, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 65-X0000085
Ejerudgift/md.: kr. 786

Dato: 26.8.2024



Beskrivelse:

Mulighedsrig villa i Vedersø

Nu kan I overtage dette fine hus i Vedersø, som giver jer mulighed for at sætte eget præg på indretningen. Huset er et godt førstegangskøb, og I får her masser af bolig for pengene. Beliggenheden er endda også meget optimal i byen, ligesom naturen og Vesterhavet ligeledes er inden for nær rækkevidde. Planløsningen byder på et køkken-alrum, to værelser, en stue, et badeværelse og et bryggers. Udenfor venter en dejlig have. Velkommen til Møllebakken 17.

I får et nydeligt og rummeligt køkken-alrum, der er prydet med et flot gulv og et ganske velholdt og funktionelt køkken med teaktræslåger. I får ydermere rigeligt med plads til et langbord, hvor I kan samles til middage hele familien. Fra køkkenet er der adgang til stuen, som er indbydende med en god atmosfære.

I får to gode værelser, som begge har en fornuftig størrelse, og I kan derfor anvende dem til lige det, I har behov for. Hvad enten det er et børneværelse til den lille ny eller måske et hjemmekontor. Badeværelset forsyner jer med et badekar og hvide fliser.

Fra den overdækkede terrasse, som kan tilgås via stuen, får I udsigt over de bølgende marker, ligesom I også får sol fra syd. Haven er velholdt og børnene kan glæde sig til at boltre sig på græsplænen. Huset er placeret i Vedersø, som er et mindre, men meget aktivt landsbysamfund, hvorfra der er kort afstand til Vesterhavet, Vedersø Klit og Husby Plantage. Endvidere er der kun omtrent 10-15 minutters kørsel til Tim, Ulfborg og Ringkøbing.

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: Søren Saaby

Adresse: Møllebakken 17, Vedersø, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 65-X0000085
Ejerudgift/md.: kr. 786

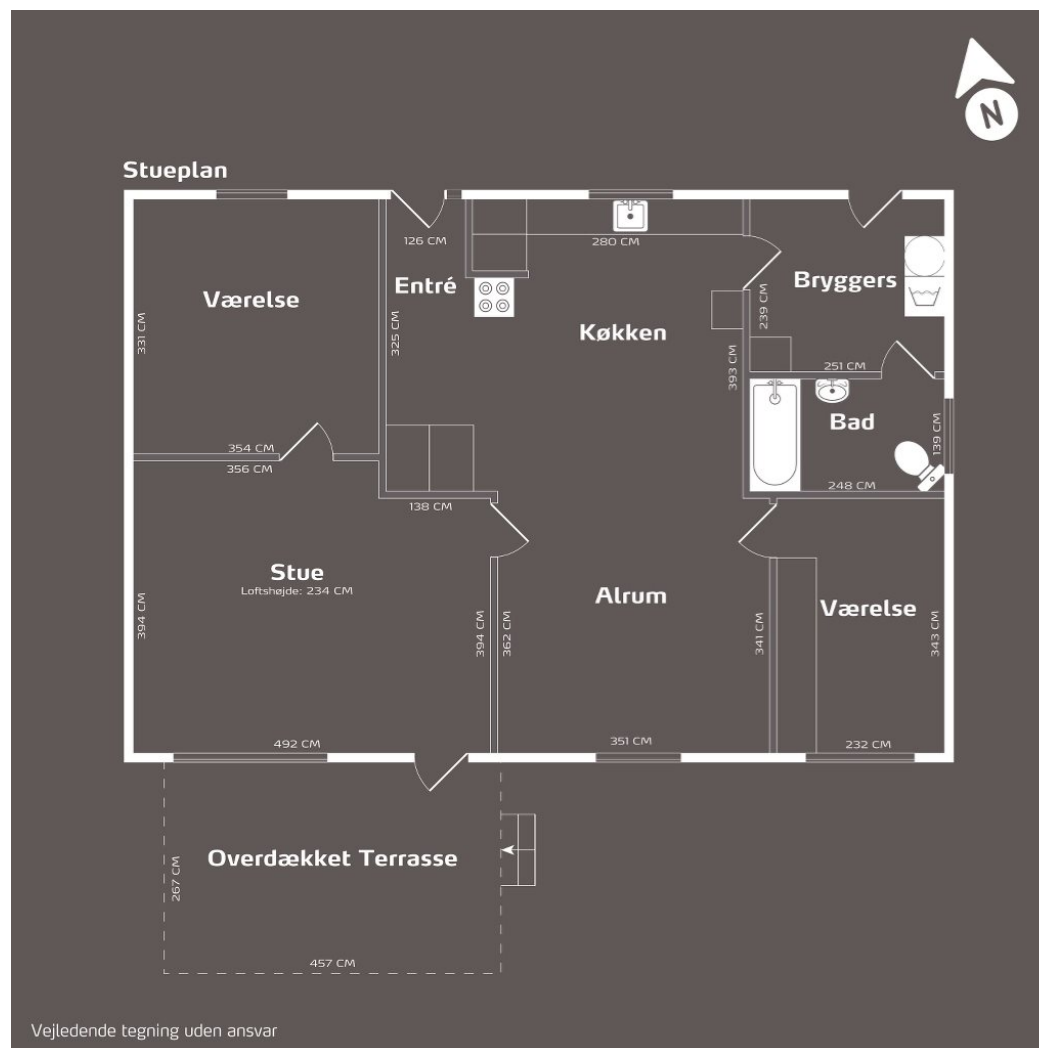
Dato: 26.8.2024



Adresse: Møllebakken 17, Vedersø, 6990 Ulfborg
 Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 65-X0000085
 Ejerudgift/md.: kr. 786

Dato: 26.8.2024



Adresse: Møllebakken 17, Vedersø, 6990 Ulfborg
 Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 65-X0000085
 Ejerudgift/md.: kr. 786

Dato: 26.8.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Ringkøbing-Skjern Kommune
 Matr.nr.: 91AA Hovedejerlavet, Vedersø
 BFE-nr.: 4428572
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
 Ejendomsværdi: 320.000,00
 Grundværdi: 12.900,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 256.000,00
 Grundlag for grundskyld: 10.320,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	781 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	90 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	90 m ²
Andre bygninger:	13 m ²
-heraf Garage	13 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

13.1.1964 Dok om færdselsret mv, oversigt mv, afgivelse af areal mv
 14.1.1964 Forbud mod forurening af grundvand mv

Kommuneplan: Kommuneplan 2021 - 2033

Lokalplan: Vedersø by med blandede bolig-, erhvervs- og offentlige anvendelsesformål

Kirkebyggelinjer: Matriklen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje

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: Voss

type: Opvaskemaskine mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Møllebakken 17, Vedersø, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 65-X0000085
Ejerudgift/md.: kr. 786

Dato: 26.8.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej insekt: ☐ Ja ☐ Nej rørskaide: ☐ Ja ☐ Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra:

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: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om boligskat

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende og tidligere, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

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: Møllebakken 17, Vedersø, 6990 Ulfborg
 Kontantpris: kr. 395.000

 Sagsnr.: 65-X0000085
 Ejerudgift/md.: kr. 786

Dato: 26.8.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 1.305,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	395.000,00
Grundskyld 2024	kr. 1.692,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.377,00
Husforsikring Anslået	kr. 3.000,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	4.250,00
Rottebekæmpelse	kr. 13,30	I alt	kr.	405.627,00
Skorstensfejning	kr. 382,47			
Pap/papir + metal/plast/karton	kr. 914,00			
Miljøkasse	kr. 40,00			
Genbrugsgebyr	kr. 1.046,00			
Dagrenovation	kr. 1.037,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 9.430,37			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 2.326 md./ 27.913 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 1.856 md./ 22.268 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: 26.8.2024. 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: 1/10 - 1/4. **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: Møllebakken 17, Vedersø, 6990 Ulfborg
 Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 65-X0000085
 Ejerudgift/md.: kr. 786

Dato: 26.8.2024

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	288.749,26	288.749,26	257.492,15	DKK	2,00	24.219,95	15,00	5.68	0			