

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: Drosselvej 2, Rindum, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 55-X0001715
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 25.4.2025



Beskrivelse:

Velindrettet villa i midten af Rindum

På en overordentligt central beliggenhed i Rindum finder I denne nydelige og velindrettede villa, der ikke alene toner frem med korte afstande til alle hverdagens gøremål, men som også byder på en familievenlig bolig med blandt andet tre gode værelser og en stor, indbydende stue. Den hyggelige have med overdækket terrasse og fine solforhold er der heller ikke en finger at sætte på.

Ejendommens høje standard skyldes ikke mindst, at der er foretaget løbende istandsættelser gennem årene. Blandt andet er der blevet etableret gulvvarme i stuen og i det tilstødende køkken. De to rum udmærker sig især ved det rige lysindfald og den rigelige plads.

Huset opleves meget større, end hvad BBR-oplysninger tilsiger. Det er på grund af den eminente pladsudnyttelse, der foruden stuen og køkkenet giver jer tre regulære værelser, et godt badeværelse og et praktisk bryggers.

Grunden er overkommelig af omfang, og derfor er den også overskuelig at passe. Ikke desto mindre får I samtidig masser af udfoldelsesmuligheder. Den overdækkede terrasse er nærmest en del af boligarealet, mens I også har glæde af græs og en bred indkørslen med tilhørende garage.

Fra jeres kommende adresse er der hverken langt det ene eller det andet. Bare 5 meter herfra ligger byens skole, og blot 500 meter, når det drejer sig om børnehaver og gymnasier. Alt fra idrætsfaciliteter og ROFI-Centeret til grønne, rekreative arealer er også en del af lokalområdets fortræffeligheder.

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: Drosselvej 2, Rindum, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 55-X0001715
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 25.4.2025



Adresse: Drosselvej 2, Rindum, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 55-X0001715
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 25.4.2025



Adresse: Drosselvej 2, Rindum, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 55-X0001715
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 25.4.2025

**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
mehv@jyskebank.dk
Tlf. 89 89 35 96



Camilla Bjerre Clavilla
Bankrådgiver
cab@jyskebank.dk
Tlf. 89 89 37 44

 **JYSKE BANK**

Adresse: Drosselvej 2, Rindum, 6950 Ringkøbing
 Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 55-X0001715
 Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 25.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Ringkøbing-Skjern
 Matr.nr.: 1bæ Nørby, Ringkøbing Jorder
 BFE-nr.: 5727538
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.134.000,00
 Grundværdi: 443.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 907.200,00
 Grundlag for grundskyld: 354.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	655 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	118 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	118 m ²
Andre bygninger:	62 m ²
-heraf Garage	23 m ²
-heraf Carport	15 m ²
-heraf Udhus	6 m ²
-heraf Fritliggende overdækning	18 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan: Område til offentlige formål ved Rindumvej i Ringkøbing (Lokalplan 225)

Kommuneplan: Kommuneplan 2021 - 2033

Kirkebyggelinje: Ejendommen er beliggende indenfor 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):

Hårde hvidevarer i køkkenet medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Drosselvej 2, Rindum, 6950 Ringkøbing
 Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 55-X0001715
 Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 25.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.274,50

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 brand, risiko for stød

Energimærkning: D

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: Drosselvej 2, Rindum, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 55-X0001715
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 25.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.626,72	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.098.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.812,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.508,50
Husforsikring	kr. 3.532,62	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	8.450,00
Rottebekæmpelse	kr. 45,14	I alt	kr.	1.114.958,50
Pap/papir + metal/plast/kartoner	kr. 997,00			
Miljøkasse	kr. 45,00			
Genbrugsgebyr	kr. 1.116,00			
Dagrenovation	kr. 982,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 17.156,48			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.140 md./ 73.681 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.922 md./ 59.064 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: 25.4.2025. 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: Drosselvej 2, Rindum, 6950 Ringkøbing
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 55-X0001715
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 25.4.2025

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: