



REAL

Vinkelvej 6, 4291 Ruds Vedby

| | | | |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 153 |
| Kontant | 695.000 | Værelser | 0 |
| Ejerudgift | 1.590 | Grund m ² | 710 |
| Byggeår/ombygget | 1956/1977 | Energimærke | G |

Sagsnr. **370-6317**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland / Tlf. +45 59594042 / www.realmaeglerne.dk/jerslev

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vinkelvej 6, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6317
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 18.06.2026



ÆLDRE RUMMELIG VILLA MED STOR MURET GARAGE BELIGGENDE I HJERTET AF RUDS VEDBY

En hyggelig villa, der har plads til en familie, som ønsker trygge rammer og en hverdag med kort afstand til skole, indkøb m.m.

Boligen ligger fredeligt placeret på en lukket grund i roligt kvarter, hvor børnene kan lege frit, og familien kan nyde udelivet i den ugenerede have. Der er 2 terrasser og ældre drivhus.

Her får I en bolig, som her og der kræver nogle kærlige håndværkerhænder. Men samtidig er der gode indretningsmuligheder og et dejligt lysindfald, som en skaber en varm og indbydende atmosfære.

Et særligt aktiv er den store murede garage med ståltag (skiftet i 2018) på hele 58 m² og med dobbeltport. Her er plads til biler, værksted, hobbyprojekter, opbevaring eller familiens fritidsinteresser. De mange m² giver fleksible muligheder, som sjældent findes i denne prisklasse.

Boligen er indrettet med køkkenmed grå elementer fra 2024, som er åbent mod en lys spisestue/opholdsstue med udgang til terrasse, ekstra opholdsstue med brændeovn, ældre bryggers, depotrum, entre med trappe til 1.sal, samt badeværelse med lyse fliser, gulvvarme og bruseniche.

På 1.sal er der en stor repos/kontor, meget stort soveværelse og 2 børneværelser.

Lille viktualiekælder.

Beliggenheden er ideel for børnefamilien. Fra adressen er der kort afstand til skole, idrætshal, sportsplads, brugsen, togstation og det populære friluftsbad, som kan danne rammen om mange hyggelige sommerdage. Samtidig er området omgivet af natur og grønne arealer, der indbyder til gåture og aktiviteter året rundt.

EN OPLAGT MULIGHED FOR DEN UNGE FAMILIE, SOM ØNSKER MEGET PLADS FOR PENGENE, OG SAMTIDIG EN BÅDE NEM OG TRYK HVERDAG

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: Githa Klarstrup

Adresse: Vinkelvej 6, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6317
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 18.06.2026

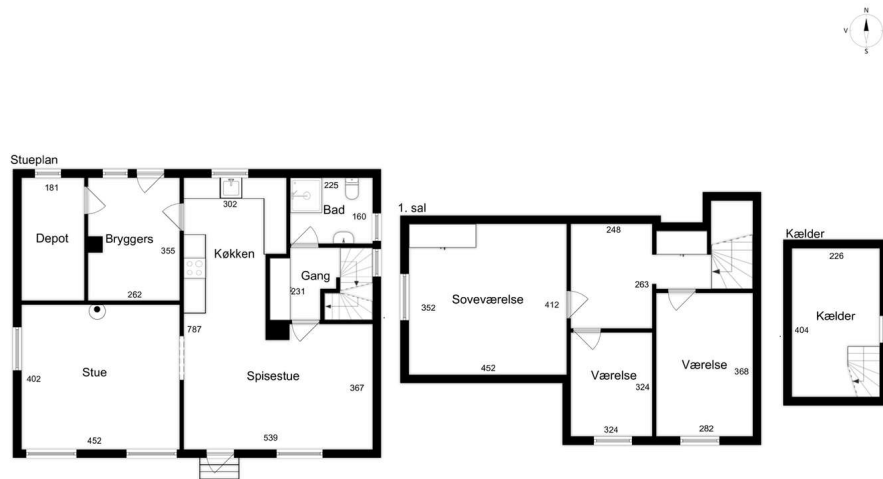




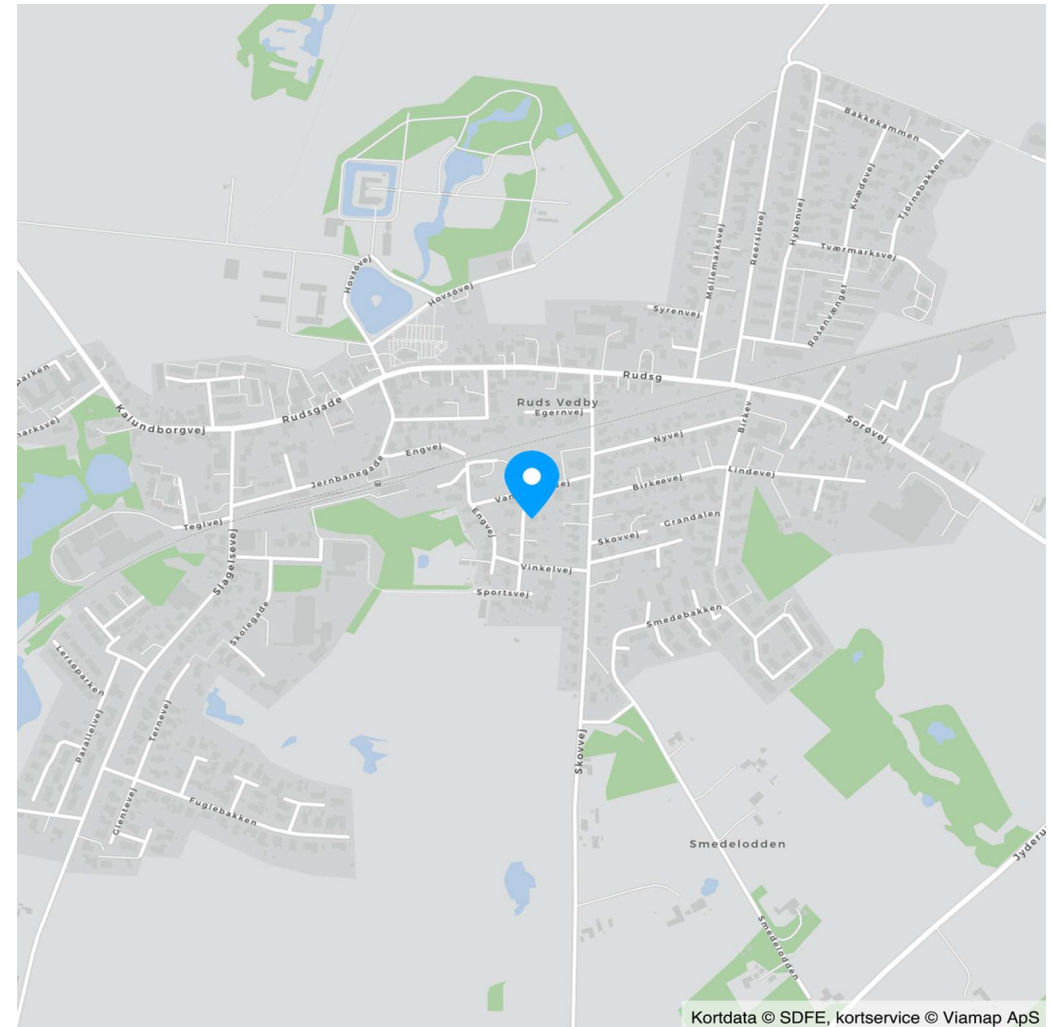
Adresse: Vinkelvej 6, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6317
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 18.06.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Vinkelvej 6, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6317
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 18.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Villa, 1 fam.
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 6em Ruds Vedby By, Ruds Vedby
BFE-nr.: 2479683
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1956/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.036.000
Grundværdi: 288.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 828.800
Grundlag for grundskyld: 230.400

Arealer**

Grundareal: 710 m²
Boligareal i alt: 153 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 12 m²
Garage: 52 m²
Drivhus: 8 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 04.10.1937 - Dok om NVE -
- Nr. 2: 10.05.1949 - Dok om vej mv, oversigt mv
- Nr. 3: 22.12.1949 - Dok om vandværk mv

Planer

Kommuneplan RV.B 4 - Boligkvarter i den østlige bydel

Tilbehør:

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

, Komfur (Gas), Ovn (Voss), Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vinkelvej 6, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6317
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 18.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 35.400 Forbrug: 21.669 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe og brændeovn
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Extra varmekilde: (ifølge Energimærke)
Brænde 1.100 kr 0.6 kløvet rummeter

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke G



Adresse: Vinkelvej 6, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6317
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 18.06.2026

Ejerudgift 1. år:

| | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|-----------------------|-----|--------|--|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 4.227 | Kontantpris | kr. | 695.000 |
| Grundskyld | kr. | 2.258 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 6.050 |
| Renovation anslået | kr. | 3.800 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 9.417 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 329 | Omkostninger til berigtigelse, anslået | kr. | 9.500 |
| Husforsikring anslået | kr. | 7.000 | I alt | kr. | 719.967 |
| Skorstensfejning | kr. | 1.462 | | | |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 19.076

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/nettoyldelse 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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.848 md. / 46.171 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.056 md. / 36.678 år v/27,25 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Vinkelvej 6, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 370-6317
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 18.06.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 230.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen 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/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes brændeovn(e)/pejseindsats(e) 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.

Brændeovnens/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. [Beskriv om det er sælger eller køber som skal indhente skorstensfejereklæring]. Såfremt [brændeovnen/pejseindsatsen] er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE (KO)

[Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal udskiftes/nedlægges ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.] – eller – [Ejendommens brændeovn/pejseindsats er ikke lovlig, idet den skulle have været udskiftet/nedlagt ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.] – eller – [Kommunen har varslet eventuel vedtagelse af regler, som vil medføre, at ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes. Køber må i så fald forvente omkostninger hertil.]

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne i Ubyby får du 2 ejendomsmæglere med stor erfaring og et indblik i boligmarkedet.

Lad os - uforpligtende - give dig vores vurdering af dine købs- og salgsmuligheder, vi er ikke "bank-ejet" og har derfor altid flere løsninger til finansiering. Vi mener selv, at vores store succesrate må skyldes vores lokalkendskab og uhøjtidelige tilgang til opgaverne. Vi holder begge ben på jorden og koncentrerer os om det væsentlige; vores kunder!

Overvejer du at handle hus, så besøg os eller ring og aftal et uforpligtende møde hos dig, så vil vi fortælle, hvad vi kan tilbyde dig.