

REAL



Lindevej 6, 4291 Ruds Vedby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	58
Kontant	995.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.338	Grund m ²	700
Byggeår	1967	Energimærke	G

Sagsnr. **370-6499**

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: Lindevej 6, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 370-6499
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 30.06.2026



1 PLANS VILLA MED 44 M2 STOR, HØJLOFTET GARAGE - ROLIGT BELIGGENDE PÅ LUKKET VEJ I RUDS VEDBY.

Særdeles velholdt villa på lukket vej i Ruds Vedby. Ejendommen er et oplagt valg, som jeres fremtidige bolig, uanset om I er et ungt par, der ønsker jeres første bolig eller et modent par, som søger en bolig med nemme rammer og god plads til hobbyer.

Boligen byder på en hyggelig og indbydende atmosfære med en praktisk indretning, hvor hverdagen fungerer let. Og et af ejendommens helt store aktiver er den 44 m2 store garage fra 2017, som giver masser af muligheder. Garagen er opført med stålspær, støbt gulv, højloftet og med elport. Her er plads til bil, værksted, opbevaring eller hobbyaktiviteter - perfekt til den pladskrævende gør-det-selv-entusiast.

Boligen er indrettet med entre med skabsvæg, opholdsstue med udgang til udestue, hyggeligt snedkerkøkken, spisekammer (eller lille baggang), soveværelse, værelse og badeværelse med terrazzogulv, hvide vægfliser og badekar. Lille udestue med nye vinduer, ny dør og isolering. Fra udestuen er der udgang til terrasse og have. Fliseterrasse med udsigt over den ugenerte have med frugttræer, græsplæne, grøn hæk m.m. Her er der plads til afslapning, grillaftener og hyggelige stunder på terrassen - og der er plads til både børn, børnebørn og de firbenede kan nyde udelivet.. Den rolige beliggenhed giver tryk og omgivelser, samtidig med at hverdagens faciliteter ligger indenfor kort afstand.

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. Her får I en bolig med mange muligheder i et fredeligt kvarter - klar til at danne rammen om næste kapitel i jeres liv.

HER KOMBINERES TRYKKE OMGIVELSER OG FUNKTIONELLE RAMMER.

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: Lindevej 6, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 370-6499
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 30.06.2026

og



Adresse: Lindevej 6, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 370-6499
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 30.06.2026





Adresse: Lindevej 6, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 370-6499
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 30.06.2026



Adresse: Lindevej 6, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 370-6499
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 30aq Ruds Vedby By, Ruds Vedby
BFE-nr.: 2480067
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 738.000
Grundværdi: 421.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 590.400
Grundlag for grundskyld: 336.800

Arealer**

Grundareal: 700 m²
Boligareal i alt: 58 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 8 m²
Carport: 13 m²
Garage: 44 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

Ingen

Planer

Kommuneplan RV.B 4 - Boligkvarter i den østlige bydel

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lindevej 6, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 370-6499
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
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.: 19.600 Forbrug: 14.339 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elpaneler

Ejendommens primære varmekilde: Elpaneler
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers eget forbrug er kr. 12-13.000 + 5 m3 brænde om året.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsoptillingens 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: Lindevej 6, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 370-6499
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.011	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	3.301	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Rottebekæmpelse	kr.	150	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.304
Skorstensfejer	kr.	800	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Renovation	kr.	2.800	I alt	kr.	1.018.654
Forsikring	kr.	6.000	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.	16.062			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.471 md. / 65.652 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.347 md. / 52.165 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: Lindevej 6, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 370-6499
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 30.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 709.000
Nr. 2: hovedstol kr. 150.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Jordforurening

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

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderings-

styrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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.