

## 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: Møllegårdsvej 117, 4295 Stenlille  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 35000001035  
Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 1.4.2025



### Beskrivelse:

Velholdt 1-plansvilla med energimærke C, attraktivt og roligt til lille, lukket stikvej, ved stystem med forbindelse til bl.a. 2 supermarkeder, skole og station. Stenlille, der har et aktivt socialt liv, ligger midt på Sjælland med kun ca. 10 min kørsel til Sorø med E20-motorvejen. Større byer som Holbæk, Ringsted og Roskilde kan også nås nemt. I oplandet ligger Nordskoven og den unikke 8.500 ha store Åmose, velegnet til gå- eller cykelture, eller hvis du bare vil nyde roen og naturen, væk fra dagligdagens stress.

Villaen, der er velindrettet indeholder: Entre - Pænt lyst badeværelse med gulvvarme, stort vask- og skabsarrangement og bruseniche - God møblerbar stue, delvist åbent til køkken/alrum. Herfra udgang til en dejlig overdækket terrasse mod vest - Gang - 2 værelser begge med skabe - Stort soveværelse med skabsvæg - Flot, stort istandsat bryggers med mange skabe, håndvask, praktisk bordplade og plads til vaskesøjle. Fra bryggerset er der udgang til et overdækket areal, carporten og haven.

Energimærke C med et årligt varmeforbrug på kun 11.900 kr. Villaen er opført i en pæn gul mursten, har termovinduer, 2 lags energi, og et eternittag, der i følge tilstandsrapporten kan ligge frem til 2065. Ejendommen er separatkloakeret og fibernet er indlagt.

Dejlig, nem anlagt have med græs, hæk rundt i skellet og 2 overdækkede terrasser.

Stor fliseblagt indkørsel med plads til flere biler. God carport med udhus.

### 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: Peter Due

Adresse: Møllegårdsvej 117, 4295 Stenlille  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 3500001035  
Ejerudgift/md.: kr. 1.498

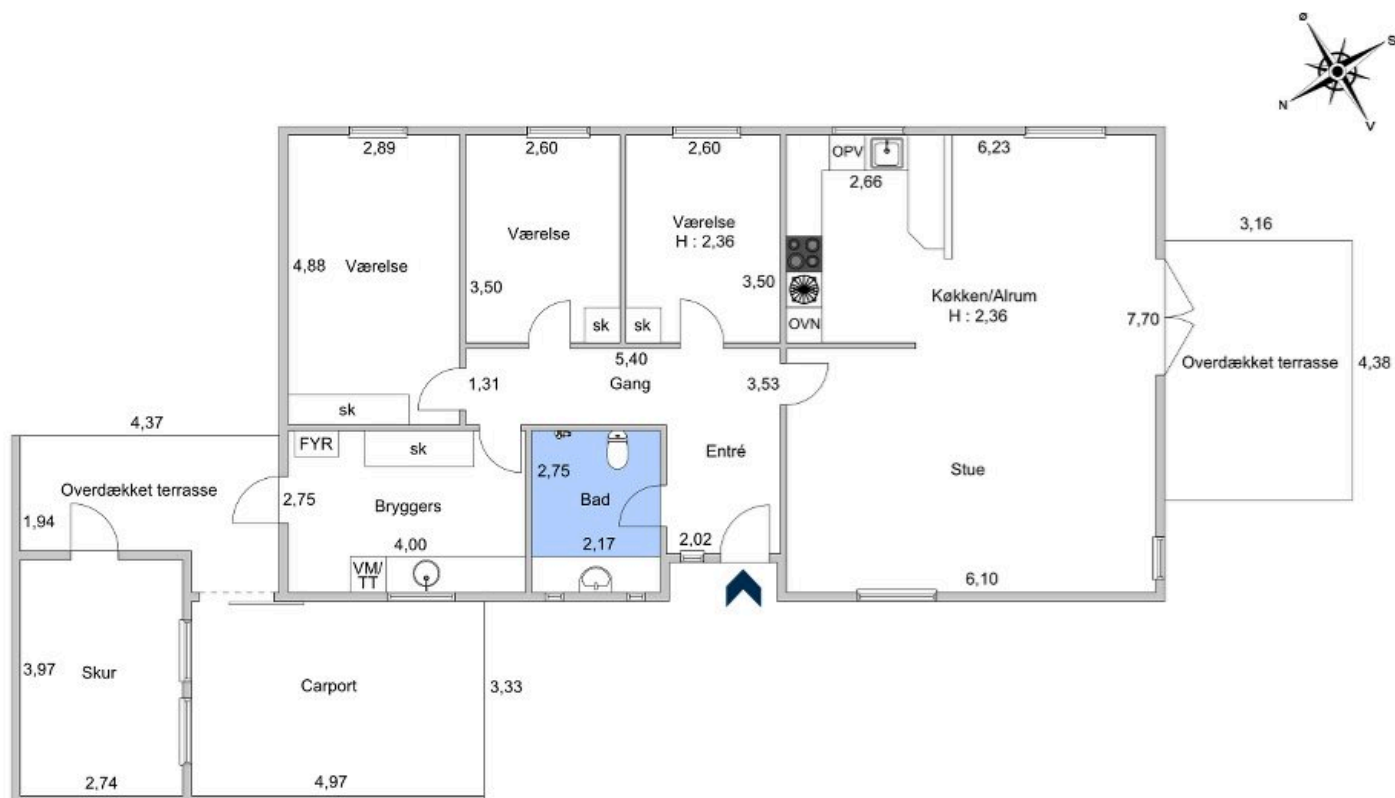
Dato: 1.4.2025



Adresse: Møllegårdsvej 117, 4295 Stenlille  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 3500001035  
Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 1.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Møllegårdsvej 117, 4295 Stenlille  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 3500001035  
Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 1.4.2025





Adresse: Møllegårdsvej 117, 4295 Stenlille  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 35000001035  
Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 1.4.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Bolig  
Kommune: Sorø  
Matr.nr.: 3dk Stenlille By, Stenlille  
BFE-nr.: 2404151  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Stenlille Vandværk  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1985

**Arealer\***

Grundareal udgør:	801 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	128 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	128 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	43 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	30 m <sup>2</sup>
-heraf Fritliggende overdækning	13 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

19.6.1984 Lokalplan nr. 12, Vedr 3BQ, 3BV  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.294.000,00  
Grundværdi: 650.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.035.200,00  
Grundlag for grundskyld: 520.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Tilbehør:

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

Keramisk kogeplade, emhætte, Bosch indbygningsovn, Bosch opvaskemaskine og Bosch køle-/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Møllegårdsvej 117, 4295 Stenlille  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 35000001035  
Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 1.4.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Alm Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Den anførte offentlige vurdering for 2024 er den foreløbige vurdering. Ejendomsværdiskatten og ejendomsskatten beregnes heraf, hvorfor der senere kan ske efterregulering.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.900,00 Forbrug: 875,5 m<sup>3</sup> og 1.054 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme fra naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Luft-til-luft-varmepumpe

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: C

Adresse: Møllegårdsvej 117, 4295 Stenlille  
 Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 3500001035  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 5.279,52	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 5.096,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation rest 2. uge og genbrug 4. uge - 240 liter container 2025	kr. 3.708,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse 2025	kr. 292,81	I alt
Husforsikring 01.06.2024 - 31.05.2025	kr. 3.603,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 17.979,33	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske samt finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

#### 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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.149 md./ 109.790 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.253 md./ 87.041 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 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: 1.4.2025. 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: Møllegårdsvej 117, 4295 Stenlille  
 Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 3500001035  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 1.4.2025

**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:**

Ingen.

**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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype	939.798,74	939.798,74	989.955,80	DKK	4,13	106.676,13	12,00	10,12	0			