



REAL

Bygaden 50, 4370 Store Merløse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	356
Kontantpris	2.000.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.910	Grund m2	2.284
Byggear	1885	Energimærke	D

Sagsnr. **630V448**

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak

Sct Knudsgade 1D, st. / 4100 Ringsted / Tlf. 57618400 / www.realmaeglerne.dk/ringsted

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: Bygaden 50, 4370 Store Merløse
Kontantpris: kr. 2.000.000

Sagsnr.: 630V448
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Sjælden udbudt ejendom fra 1885 med sjæl og charme.

Ejendommen er opført i mursten med bølgeeternittag.

Opvarmes med fjernvarme.

Der er mulighed for FIBERNET.

356 kvm bolig + 77 kvm kælder + 19 kvm havestue/udestue + 159 kvm udhus/garage/værksted.

Ejendommen indeholder :

Bagindgang med trappe til kælder, stor spisestue, stor opholdsstue med udgang til havestue/udestue med adgang til haven, stort kontor/værelse, stue, gl. badeværelse med bruser, wc, håndvask, bibliotek, entre med indgang, toilet med wc og håndvask, mellemgang med trappe til 1.salen samt stort gl. køkken med god spiseplads.

1.salen indeholder :

Repos/fordelingsgang, gl. badeværelse med bruser, wc og håndvask, stort disponibelt rum, værelse, alrum med lidt køkken samt 2 værelser.

Kælderen indeholder :

Gang, vaskerum, fyrrum samt stort disponibelt rum.

Ejendommen har mange muligheder, men kræver også stor renovering og istandsættelse både inde og ude, samt nedskæring i den store have.

Beliggende centralt i Store Merløse by, nær stationen med både tog- og busforb., ca. 12 km til motorvej, indkøbsmuligheder, skole, hallen, sportsfac. m.v.

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 Bak

Adresse: Bygaden 50, 4370 Store Merløse
Kontantpris: kr. 2.000.000

Sagsnr.: 630V448
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

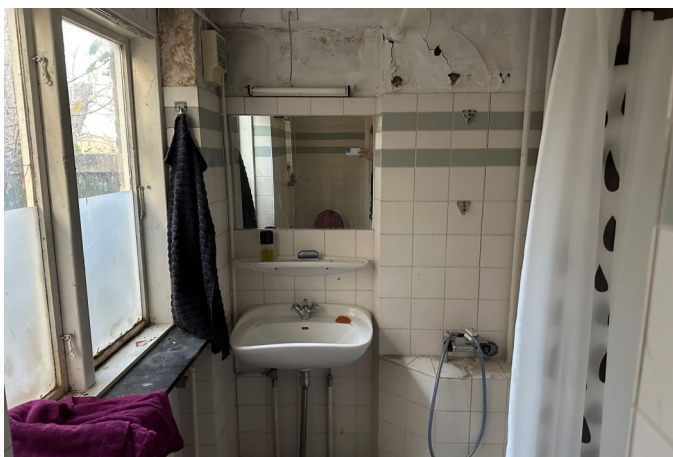
Dato: 29.01.2026



Adresse: Bygaden 50, 4370 Store Merløse
Kontantpris: kr. 2.000.000

Sagsnr.: 630V448
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

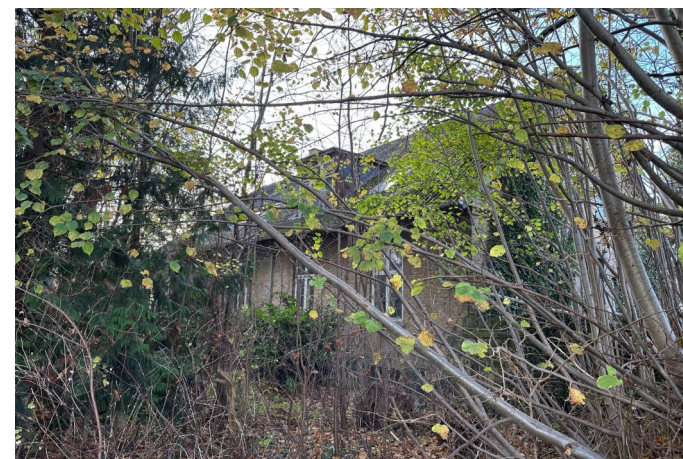
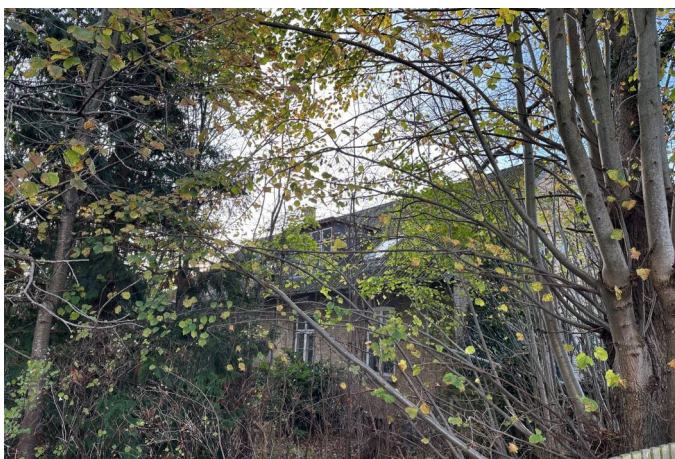
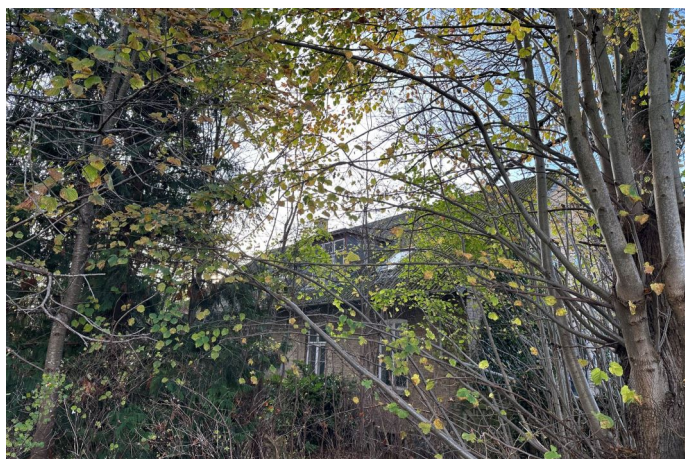
Dato: 29.01.2026



Adresse: Bygaden 50, 4370 Store Merløse
Kontantpris: kr. 2.000.000

Sagsnr.: 630V448
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 29.01.2026





Adresse: Bygaden 50, 4370 Store Merløse
Kontantpris: kr. 2.000.000

Sagsnr.: 630V448
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holbæk
Matr.nr.:	5 b St. Merløse By, St. Tåstrup
BFE-nr.:	2407762
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1885

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.087.000 kr.
Grundværdi:	1.507.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.669.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	2.284 m ²
Boligareal i alt:	356 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	148 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	77 m ²
Udhus:	159 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 08.09.1921 lbnr. 912438-21 Tillægstekst Dok om vandværk mv,
Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 2 lyst d. 03.11.1950 lbnr. 3622-21 Tillægstekst Dok om oversigt mv
Nr. 3 lyst d. 15.11.1990 lbnr. 20067-21 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
Filnavn: 21_J_24

Der forligger ikke lokalplanforslag for ejendommen
Der foreligger kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen.

Plan - Kommuneplan 2024

Plan - Bybjærg

Kommuneplanramme, forslag

Plan - Planstrategi 2023

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan

Kloakopland, vedtaget

Kloakopland - SM04

Udtræden af spildevandsforsyning,

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Links til planer findes i ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gram - køleskab - gammel og dårligt fungerende.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bygaden 50, 4370 Store Merløse
Kontantpris: kr. 2.000.000

Sagsnr.: 630V448
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret som lettere forurenet:

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 forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger 2024-2025:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 62.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

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

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Bygaden 50, 4370 Store Merløse
Kontantpris: kr. 2.000.000

Sagsnr.: 630V448
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.515	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.000.000
Grundskyld	kr.	9.765	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	20.722
Renovation	kr.	4.442	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Rottebekæmpelse	kr.	200	I alt	kr.	2.034.572
Husforsikring anslået	kr.	12.000			

Ejerudgift i alt 1 år

34.922

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.763 md./ 129.161 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.772 md./ 105.263 år v/24,60%
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: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Bygaden 50, 4370 Store Merløse
Kontantpris: kr. 2.000.000

Sagsnr.: 630V448
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 29.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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

Velkommen hos **RealMæglerne Ringsted Søren Bak**, din personlige og lokale ejendomsmægler siden 1990. Søren Bak er selv bosiddende i Ringsted, og har arbejdet som **lokal ejendomsmægler** i byen i mere end 35 år, og har derfor en meget grundig erfaring i ejendomshandel, og ikke mindst med et stort lokalt og personligt kendskab. **Vores flotte og velbeliggende forretning findes i Ringsted centrum nær Torvet**, hvor vi har en **flot udstilling af vores ejendomme**, som er medvirkende til at optimere salget. Derudover tilbyder vi også markedsføring gennem internettet, **RealMatch**, digitale markedsførings pakker, Inspirationsmagasinerne Boligpræsentation / INSPIIRE m.v. Vores professionelle fotograf sørger for **flotte fotos** af ejendommen, både ude og inde, således at ejendommen præsenteres på bedste vis.