



REAL

Møllemarksvej 24, 4291 Ruds Vedby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	132
Kontant	1.685.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.584	Grund m ²	909
Byggeår	1972	Energimærke	E

Sagsnr. **370-6332**

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: Møllemarksvej 24, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 1.685.000

Sagsnr.: 370-6332
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 08.05.2026



1 PLANS VILLA MED FULD KÆLDER, IALT 264 ETAGEMETER - MANGE ANVENDELSESMULIGHEDER - 2 BADEVÆRELSE - STOR CARPORT

I roligt og børnevenligt villakvarter finder man denne meget rummelige 1 plans villa med 132 m² god kælder. Der er i området gode muligheder for gåture - især i "Folkeparken", ligesom dyrelivet i området kan nydes på gåturene.

Villaen ligger højt placeret i området ved en blind vej og med godt udsyn over området. Haven er med grøn randbeplantning, stor græsplæne, udhus og flere terrasser.

Selve boligen er indrettet i stueplan med køkken fra 2017 med hvide elementer, direkte adgang til stor opholdsstue med spiseafdeling og udgang til ældre udestue, soveværelse med stort walk-in closet (evt. værelse), 2 børneværelser, badeværelse med både badekar og bruseniche samt gulvvarme, og entre med nedgang til kælderen.

I kælderplan er der trapperum, stor gildesal/hobbyrum, vaskerum med skabe, ekstra badeværelse med bruseniche, viktualierum og stort garage med værkstedsafdeling og elport.

Alle opholdsrum er med nye klikgulv. Mulighed for fibernet.

Ruds Vedby er en hyggelig stationsby, hvor du finder alt du skal bruge til hverdagen. Her er indenfor gåafstand både skole, indkøb, hal, sportsmuligheder og ikke mindst friluftsbadet. Toget kører til Slagelse og Tølløse. Bussen kører til Næstved og Svinnige.

BO CENTRALT I RUDS VEDBY - BOLIG MED MASSER AF PLADS OG MANGE MULIGHEDER

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: Møllemarksvej 24, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 1.685.000

Sagsnr.: 370-6332
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 08.05.2026





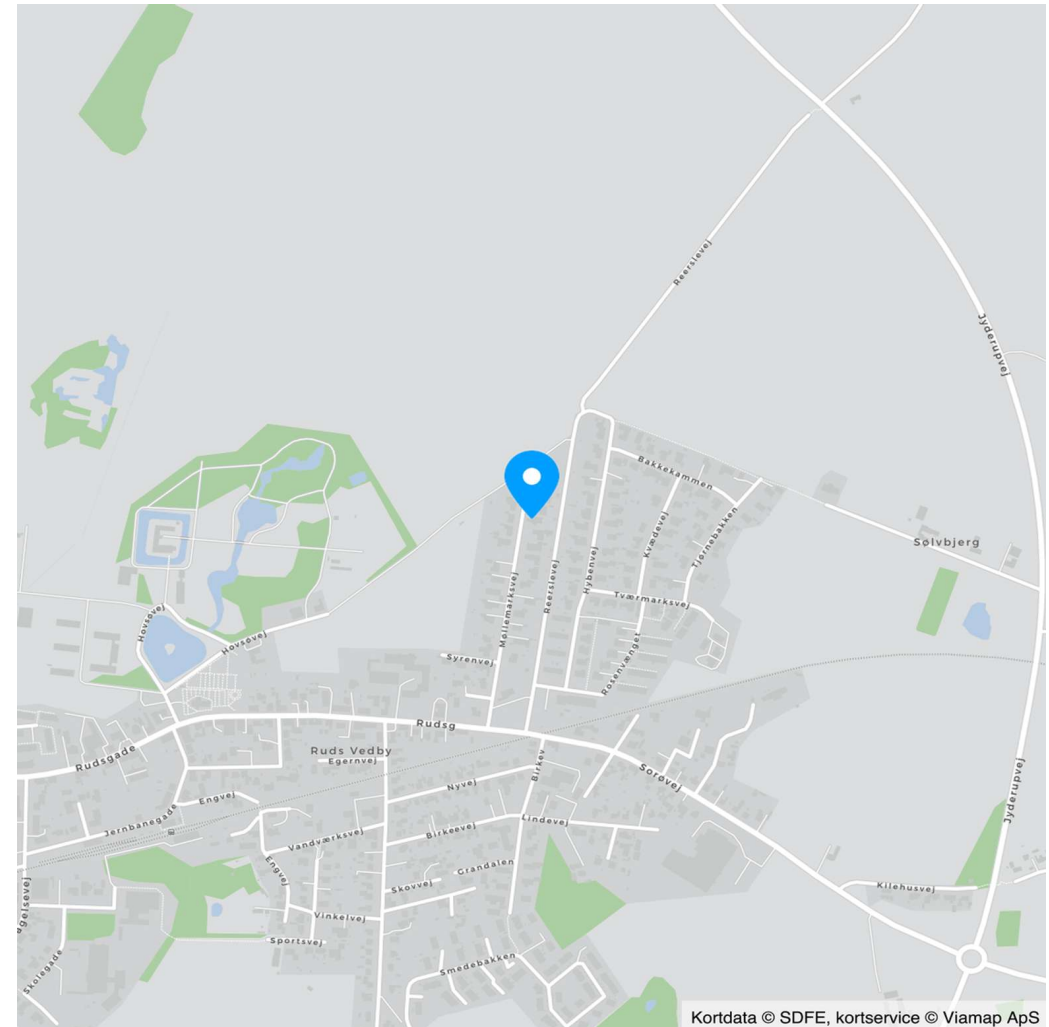
Adresse: Møllemarksvej 24, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 1.685.000

Sagsnr.: 370-6332
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 08.05.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Møllemarksvej 24, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 1.685.000

Sagsnr.: 370-6332
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 1cg Ruds Vedby By, Ruds Vedby
BFE-nr.: 2479376
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1972

Arealer**

Grundareal: 909 m²
Boligareal i alt: 132 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 132 m²
Indbygget udestue el. lign.: 20 m²
Carport: 19 m²
Udhus: 15 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.248.000
Grundværdi: 382.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 998.400
Grundlag for grundskyld: 305.600

** 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: 05.10.1961 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 2: 24.02.1965 - Dok om hegn, hegnsmur mv

Planer

Kommuneplan RV.B 4 - Boligkvarter i den østlige bydel

Tilbehør:

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

Kogeplade (80 cm), Emhætte, Køleskab (Blomberg amerikaner), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Møllemarksvej 24, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 1.685.000

Sagsnr.: 370-6332
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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 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.

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

Ang. ejendommens brændeovn

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 58.200 Forbrug: 4.418 Liter
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr

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

SÆLGERS EGET FORBRUG ER CA. 1400 LITER OM ÅRET, ANSLÅET PRIS KR. 25.000,00.

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 salgsoptstillingens 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 E



Adresse: Møllemarksvej 24, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 1.685.000

Sagsnr.: 370-6332
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.092	Kontantpris	kr.	1.685.000
Grundskyld	kr.	2.995	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Ejendomsforsikring	kr.	6.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation	kr.	3.738	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	7.000
Rottebekæmpelse	kr.	367	I alt	kr.	1.712.117
Skorstensfejning	kr.	819	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.	19.011			

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 9.295 md. / 111.545 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.388 md. / 88.659 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: 30.04.2026

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: Møllemarksvej 24, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 1.685.000

Sagsnr.: 370-6332
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 08.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.018.000
Nr. 4: hovedstol kr. 163.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Announce



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.