



REAL

Møllemarksvej 31, 4291 Ruds Vedby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	136
Kontantpris	1.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.729	Grund m2	1.084
Byggear	1971	Energimærke	D

Sagsnr. **370-6163**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Møllemarksvej 31, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6163
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 07.10.2025



Beskrivelse:

1 PLANS VILLA MED 76 M2 KÆLDER - DOBBELT GARAGE - HAVE DIREKTE TIL "FOLKEPARKEN"

Højt beliggende i roligt og børnevenligt villakvarter og med haven direkte op til dejligt grønt område finder man denne meget rummelige 1 plans villa med god kælder. Der er fra ejendommen udsigt over det grønne område "Folkeparken", hvor der er mulighed for gode gåture, ligesom dyrelivet i området kan nydes på tæt hold. Villan ligger ugeneret for enden af blind vej, og grunden er anlagt med grøn randbeplantning, bred fliseindkørsel, hyggeligt terrassemiljø med flere terrasser - heraf 1 overdækket og varierende beplantning. Så er der altid et godt sted at finde til både leg eller afslapning.

Selve boligen er indrettet med meget stor opholdsstue med udgang til terrasse, ekstra stue (har tidligere været 2 værelser), køkken med lyse elementer og lille spiseplads, stort flisebadeværelse med både badekar og bruseniche, gæstetoilet, soveværelse med skabsvæg, værelse med skabe og rummelig entre.

I kælderen er der trapperum med både indvendig og udvendig nedgang, bryggers/vaskerum med skabe og vask, stor gildesal/motionsrum/hobbyrum og lille depotrum.

Boligens indretning gør den meget velegnet til den store familie, liberalt erhverv eller noget helt andet.

Den store garage er med 2 porte, plads til 2 biler og værksted - eller helt andre hobbyaktiviteter.

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

BO CENTRALT I RUDS VEDBY VED GRØNT OMRÅDE - BOLIG MED 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 31, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6163
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

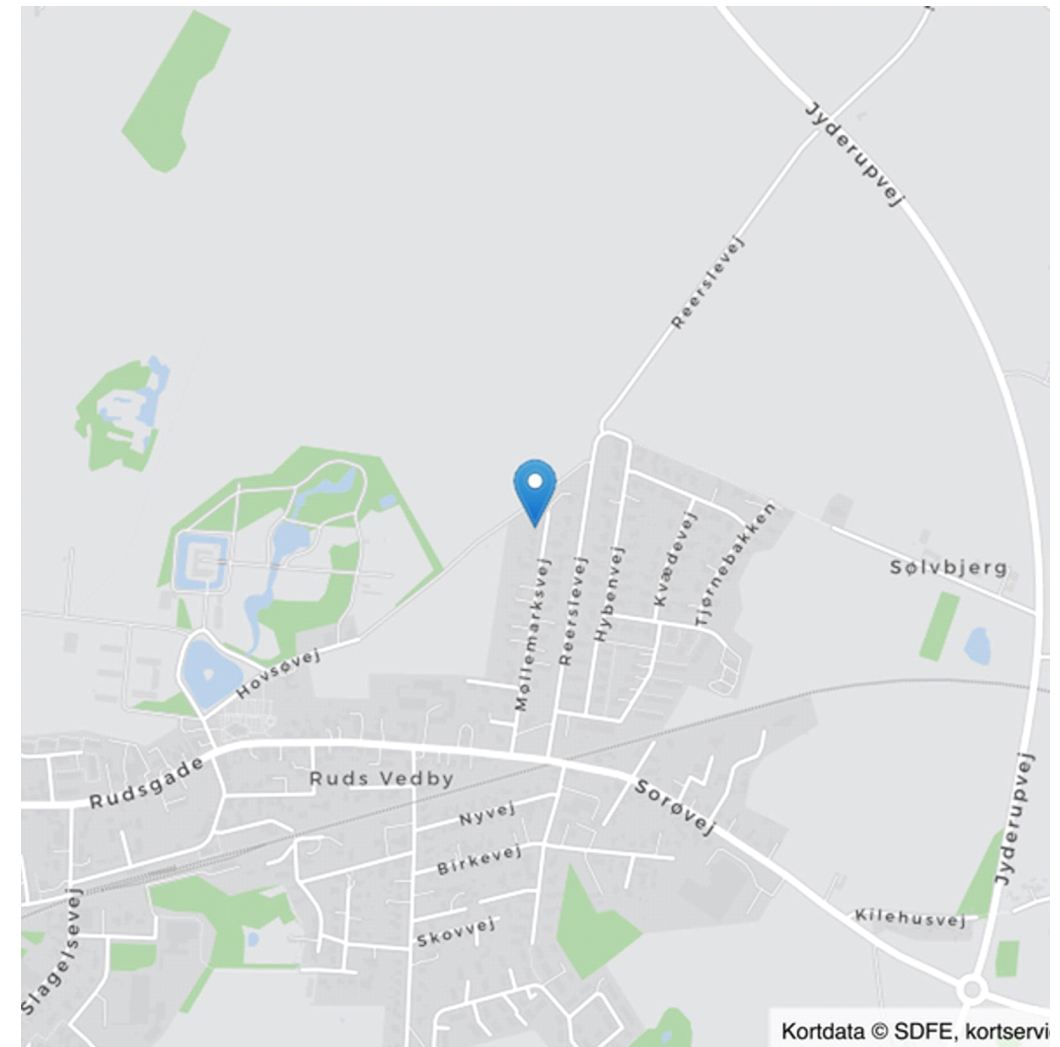
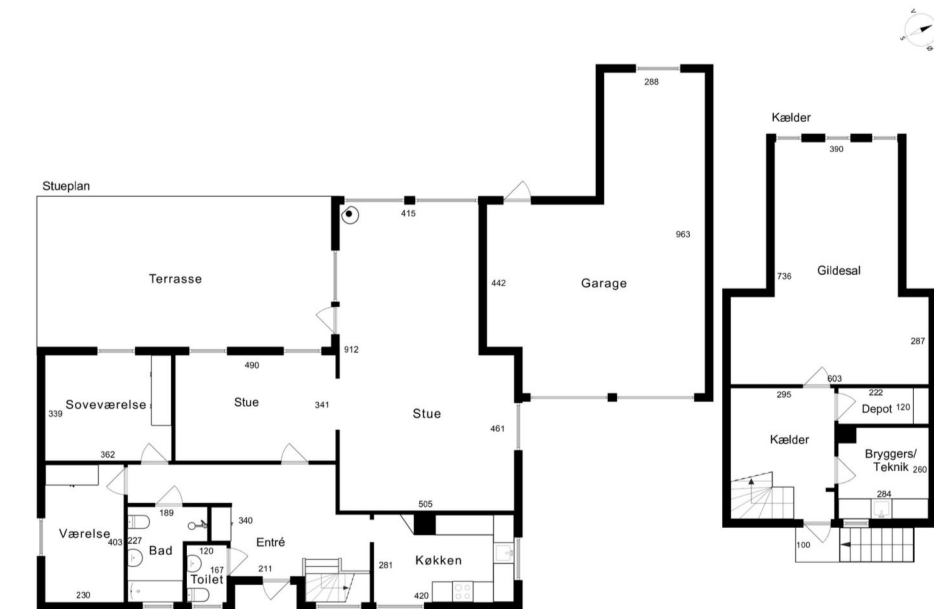
Dato: 07.10.2025



Adresse: Møllemarksvej 31, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6163
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 07.10.2025





Adresse: Møllemarksvej 31, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6163
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 07.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	1 cm Ruds Vedby By, Ruds Vedby
BFE-nr.:	2479381
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.395.000 kr.
Grundværdi:	409.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.116.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	327.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.084 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	76 m ²
Garage:	53 m ²
Carport:	24 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ingen servitutter.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur, Indbygningsovn, Køleskab, Opvaskemaskine, Emhætte, Vaskemaskine, Tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Møllemarksvej 31, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6163
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 07.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.000 Forbrug: 2.824,50 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Beregnet efter priser pr. april 2025.

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

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

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.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen 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.

Adresse: Møllemarksvej 31, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6163
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 07.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.692	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.207	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Renovation anslået	kr.	3.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Røttebekæmpelse anslået	kr.	150	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Skorstensfejning anslået	kr.	900	I alt	kr.	1.524.458
Husforsikring anslået	kr.	7.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		

Ejerudgift i alt 1 år 20.748

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.962 md./ 95.548 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.392 md./ 76.708 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 3 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: 06.10.2025
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: 1/2 - 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: Møllemarksvej 31, 4291 Ruds Vedby
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6163
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 07.10.2025

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:

Ingen

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.: Nej

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 Ubby 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!

Overvej 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.