

REAL



Risagervej 2, 4295 Stenlille

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	110
Kontantpris	1.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.872	Grund m2	932
Byggear	1979	Energimærke	E

Sagsnr. **373VI529**

RealMæglerne Sorø ApS

Alleen 11B / 4180 Sorø / Tlf. 40820018 / www.realmaeglerne.dk/sorø

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: Risagervej 2, 4295 Stenlille
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 373V1529
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 16.01.2026



Beskrivelse:

I Stenlille finder du en velindrettet og funktionel bolig i ét plan, beliggende i rolige omgivelser. Ejendommen er særligt velegnet til førstegangskøbere, par eller den mindre familie, som ønsker god plads både inde og ude samt en overskuelig bolig med en gennemtænkt planløsning. Boligen ligger i et fredeligt område med kort afstand til station, skole, daginstitutioner og indkøb. Her er hverdagen nem at få til at hænge sammen, samtidig med at området indbyder til ro og trygge rammer.

Fra entréen træder man ind i boligens hjerte: den lyse stue. De store vinduespartier sikrer et flot lysindfald og skaber en behagelig atmosfære. Der er direkte udgang til terrassen og stuen er desuden udstyret med en pillebrændeovn, der bidrager til ekstra hygge og varme i de kolde måneder. Takket være dens størrelse er det nemt at indrette med både spisebord og sofagruppe.

Køkkenet er placeret tæt på stuen, men dog alligevel separat. Her er god plads til både opbevaring og arbejdsgange, og fra køkkenet er der videre adgang til bryggerset med vaskefaciliteter og udgang til haven. Badeværelset ligger midt i boligen, og dertil kommer tre værelser, som kan anvendes fleksibelt som soveværelse, børneværelser eller hjemmekontor. Ejendommen har fået nye vinduer og døre inden for de seneste fem år, hvilket giver både et lavere energiforbrug og mindre vedligeholdelse.

Udendørs venter en stor grund med gode muligheder for leg, haveprojekter og afslapning. To terrasser gør det muligt at nyde solen dagen igennem, og der er desuden garage med plads til både bil og opbevaring, samt en dobbelt carport med et isoleret værksted/udhus.

Kontakt os for en fremvisning.

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: Dorte Hahn Andersen

Adresse: Risagervej 2, 4295 Stenlille
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 373V1529
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 16.01.2026



Stue



Alrum



Alrum



Køkken



Køkken



Soveværelse

Adresse: Risagervej 2, 4295 Stenlille
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 373V1529
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 16.01.2026



Entré



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse

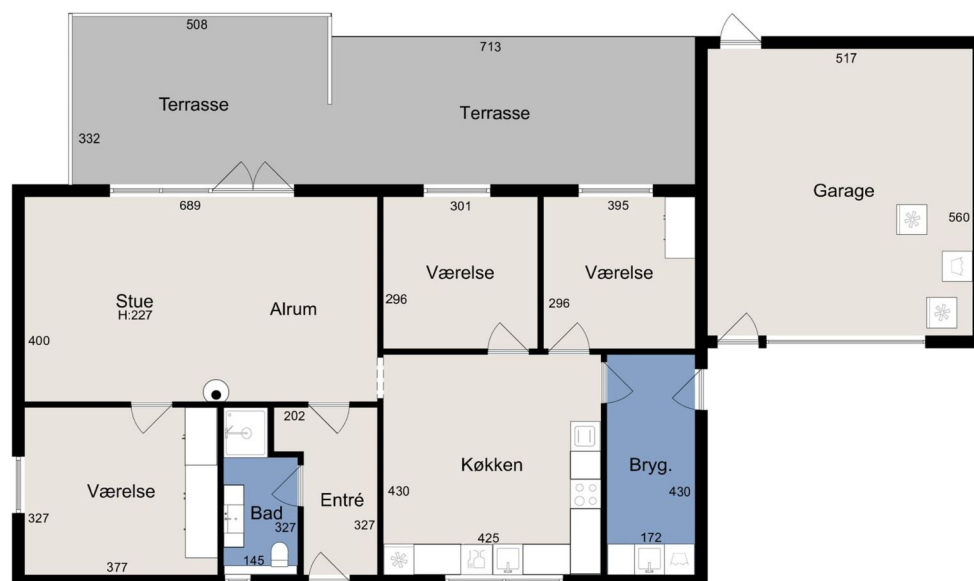


Bryggers

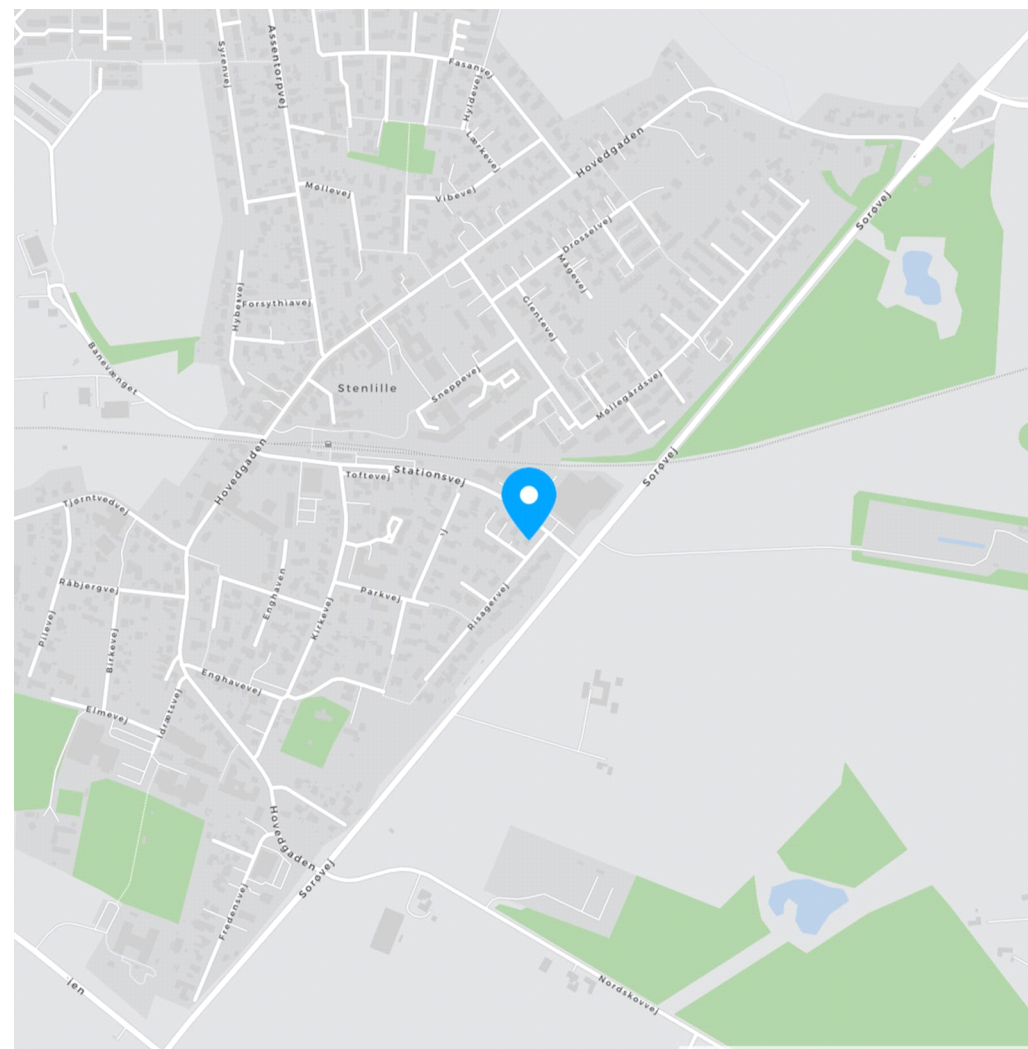
Adresse: Risagervej 2, 4295 Stenlille
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 373V1529
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 16.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Risagervej 2, 4295 Stenlille
 Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 373V1529
 Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 16.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	2 ba Stenlille By, Stenlille
BFE-nr.:	2404028
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.261.000 kr.
Grundværdi:	442.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.008.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	353.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	932 m ²
Boligareal i alt:	110 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	30 m ²
Carport:	49 m ²
Drivhus:	10 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ejendommen er beliggende indenfor Lokalplan 22.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.08.1968 Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv
 Nr. 2 lyst d. 23.10.1975 Dok om oversigt mv
 Nr. 3 lyst d. 31.10.1975 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
 Nr. 4 lyst d. 18.11.1977 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 Nr. 5 lyst d. 18.11.1977 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Tilbehør:

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

Køleskab - Whirlpool
 Kogeplade - Siemens
 Ovn - AEG
 Emhætte - Siemens
 Opvaskemaskine - Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Risagervej 2, 4295 Stenlille
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 373V1529
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 16.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Storstrøms Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.400 Forbrug: 11.537,00 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pillebrændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Som udgangspunkt er alle ejendomme i byzone pr. 1. januar 2008, blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jvf. lov nr. 507 af den 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord.

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.



Adresse: Risagervej 2, 4295 Stenlille
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 373V1529
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 16.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.145	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	3.465	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring	kr.	7.008	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	3.738	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	2.731	I alt	kr.	1.421.646
Rottebekæmpelse	kr.	382	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		22.470			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.530 md./ 90.354 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.034 md./ 72.405 år v/26,40%
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: 13.01.2026
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: Risagervej 2, 4295 Stenlille
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 373V1529
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 16.01.2026

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
Nykredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	975.009	984.848	979.028	DKK	0,09	82.082	13,00	3,03			Nej	

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

RealMæglerne Sorø - Vi tager det personligt!

Godt lokalkendskab skaber resultater

Lokalkendskabet er en vigtig egenskab hos ejendomsmæglerne, når man skal finde den rette bolig - og lokalkendskab får man kun ved at være en del af bybilledet og følge med i udviklingen i vores nærområde.

Lokalkendskab er én af de ting vi kan tilbyde dig både som køber og sælger. Vi er alle lokale og har "fingeren på pulsen" omkring markedet og hvordan udviklingen er i lokalområdet.

Du kan fange os alle ugens 7 dage, og vi er altid klar til at hjælpe