



danbolig Stenløse/Ølstykke

Ejendomsmægler, MDE

Egedal Centret 25 · 3660 Stenløse

Tlf. 47 10 77 78 · CVR nr. 31887380

danbolig.dk · stenloese@danbolig.dk

<https://www.facebook.com/danboligstenloese/> · <https://www.instagram.com/danboligstenloese/>

Damstensvej 12

3660 Stenløse

Boliglandbrug

Kontantpris 9.795.000

Udbetaling 490.000

Brt./Nt. ekskl. ejerudg.: 54.140/43.268

Ejerudgifter pr. md. 7.259

Bolig m² 492

Stue/ vær. 3/8

Byggeår 2007/

Grund m² 26.166

Udhus m² 25

Udhus m² 40

Energi: A2010

Sag: 0760001176



Kontakt:

Hasse Kristensen

Salg & Vurdering

Mobil: 31 70 12 50

hasse.k@danbolig.dk

Ansvarlig ejendomsmægler:

Jimmy Jensen

Indehaver, Ejendomsmægler MDE

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

Adresse: Damstensvej 12, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 0760001176
Ejerudgift/md.: kr. 7.259

Dato: 14.3.2025



Adresse: Damstensvej 12, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 0760001176
Ejerudgift/md.: kr. 7.259

Dato: 14.3.2025



Adresse: Damstensvej 12, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 0760001176
Ejerudgift/md.: kr. 7.259

Dato: 14.3.2025



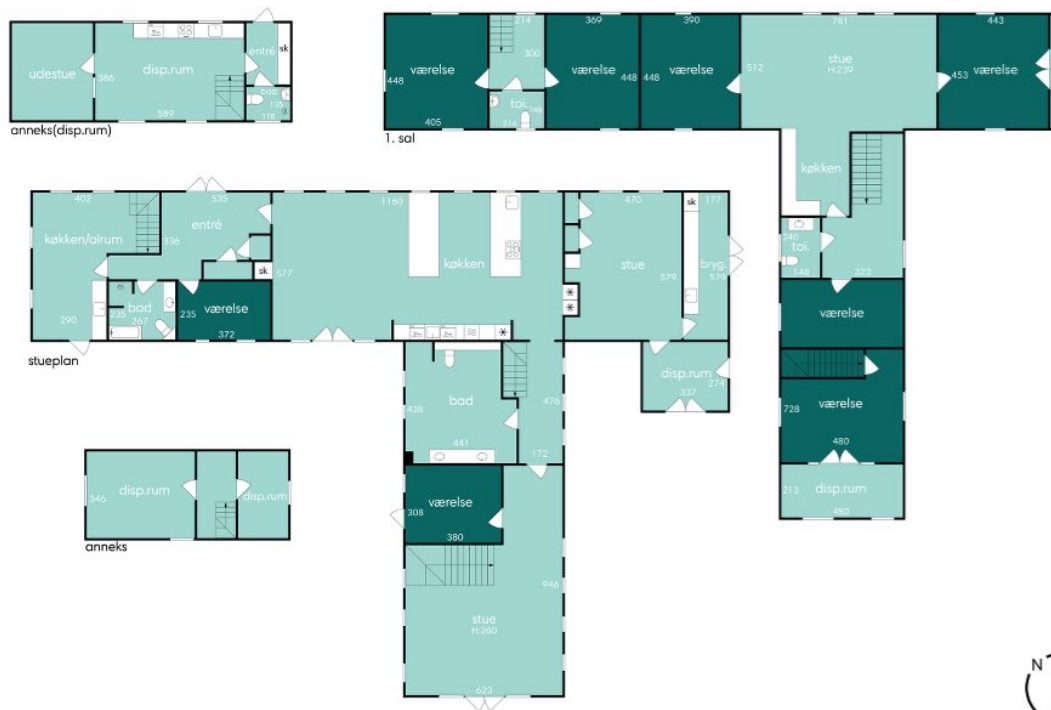
Salgsopstilling

Formulærens 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: Damstensvej 12, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 0760001176
Ejerudgift/md.: kr. 7.259

Dato: 14.3.2025



Jende tegning uden ansvar

Beskrivelse:

Velkommen til Damstensvej 12, en enestående liebhaverejendom på 492 m², opført i 2007, beliggende i den mest betagende natur. Denne stråttækte perle ligger direkte op til Værebros Å, en af regionens længste åer, der snor sig gennem det maleriske landskab.

Ejendommen er omgivet af åbne marker og frodig natur, kun afbrudt af enkelte nabohuse, hvilket sikrer en privat og fredfyldt atmosfære. Den unikke bolig er i dag opdelt i fire separate enheder, hver med sin egen afdeling. Fælles for dem alle er det imponerende køkken, der byder på utallige muligheder for kulinariske udfoldelser.

Stueetagen er udstyret med gulvvarme, drevet af en effektiv jordvarme/varmepumpe, hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt. Tre af boligerne er placeret i hovedhuset, mens den fjerde er indrettet i et separat annek. Bemærk, at annekset ikke er godkendt til beboelse, men det er yderst anvendeligt hele året.

Hovedhusets to længer omkranser et charmerende gårdmiljø, ideelt til både festlige sammenkomster og leg. Her er der plads til både bålplads og et lille festlokale, perfekt til de unge, der ønsker at hygge sig uden at forstyrre de voksne.

Grunden strækker sig over 2,6 hektar, hvor en del i dag fungerer som fold til får. I den bagerste del af grunden finder man et lille shelter, ideelt placeret i de naturlige omgivelser. Hele det bagerste stykke grænser op til Værebros Å, hvilket giver mulighed for både fiskeri og kanosejlad. Åen munder ud i Roskilde Fjord, hvilket gør det oplagt med en søndagstur i kano mod den smukke fjord.

Udover annekset byder ejendommen på adskillige småbygninger samt et stort udhus med førstesal. Denne bolig rummer et væld af muligheder, hvad enten man drømmer om et bofællesskab, har brug for plads til overnattende gæster i forbindelse med erhverv, eller blot ønsker en rummelig bolig til den pladskrævende familie.

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: Jimmy Jensen

Adresse: Damstensvej 12, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 0760001176
Ejerudgift/md.: kr. 7.259

Dato: 14.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 3i Svstrup By, Ølstykke m.fl.
BFE-nr.: 8144116 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Jordvarme/Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 8.000.000,00
Grundværdi: 2.926.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.400.000,00
Grundlag for grundskyld: 2.340.800,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	26166 m ²
- heraf vej:	302 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	289 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	203 m ²
Boligareal i alt:	492 m ²
Andre bygninger:	290 m ²
-heraf Carport	50 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	55 m ²
-heraf Udhus	25 m ²
-heraf Anden bygning til landbrug mv.	120 m ²
-heraf Udhus	40 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

7.3.1872 Dok om færdselsret mv., vedr. 26-H
2.2.1978 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, vedr. 26-H

Området er dækket af:

Kommuneplan 2021
Planstrategi for 2023 + Planstrategi for 2011 + Planstrategi for 2015
Ro's Drøm - Roskilde Kommunes Planstrategi 2023-27
Kommuneplan 2019 Ved Møllevej

Bevaringsværdige landskaber: Ejendommen er beliggende indenfor bevaringsværdige landskaber, hvilket medfører at der ikke må foretages ændringer i områdets tilstand uden dispensation fra kommunen.

Åbeskyttelseslinie: Ejendommen er beliggende indenfor en åbeskyttelseslinie, som har til formål at sikre åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante - og dyreliv. Indenfor beskyttelseslinien er der generelt forbud mod ændringer, dvs.at der ikke må ikke placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l..

Beskyttet natur - eng: Ejendommen er beliggende indenfor beskyttet natur gældende eng, hvilket medfører at der ikke må foretages ændringer i områdets tilstand uden dispensation fra kommunen.

Drikkevandsinteresse: Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Afhængig af drikkevandsområdets kategorisering kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen. Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Thermex
type: Induktions kogeplader mærke: Miele bemærkninger: Årgang 2007
type: Indbygningsovn mærke: Miele bemærkninger: Årgang 2007 -Mieleovn fungerer, men funktionen omkring det indbyggede stegetermometer er defekt.
type: Køle/fryseskab mærke: Siemens
type: 2 stk. Køleskab mærke: Miele bemærkninger: Årgang 2007
type: Opvaskemaskine mærke: Miele bemærkninger: Årgang 2007
type: Vaskemaskine mærke: Bosch bemærkninger: Årgang 2023
type: Vaskemaskine mærke: Samsung bemærkninger: Årgang 2024
type: Dybfryser mærke: Miele bemærkninger: Årgang 2007
type: Dybfryser mærke: Scancool bemærkninger: Årgang ukendt
type: Mikrobølgeovn mærke: Melissa bemærkninger: Årgang 2007

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.
Version 3.5 E/SO

Adresse: Damstensvej 12, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 0760001176
Ejerudgift/md.: kr. 7.259

Dato: 14.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Alm. Brand

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.000,00 Forbrug: 9.977 KWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme/Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

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

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Foreløbig vurdering

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2023. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2025.

BBR:

Annekst på 39 kvm er i dag registreret som værende udhus.

Dyr:

Hvis køber ønsker det, kan ejendommens 4 får og 10 høns følge med.

Sælger oplyser:

Under tæppet i aktivitetsrummet er der en lille metalplade i gulvet efter tidligere installationer. Ca 25x25

Adresse: Damstensvej 12, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 0760001176
Ejerudgift/md.: kr. 7.259

Dato: 14.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 32.640,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 20.599,00	Købers rådgiver
Husforsikring	kr. 27.141,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 6.726,44	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 87.106,44	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: 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: 490.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 54.140 md./ 649.685 år. Netto ekskl. ejerudgift: 43.268 md./ 519.217 år v/ 26,46 %

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: 14.3.2025. 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>

Adresse: Damstensvej 12, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 0760001176
Ejerudgift/md.: kr. 7.259

Dato: 14.3.2025

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	1.741.218,34	1.741.218,34	1.754.886,90	DKK	4,00	123.070,72	27,50	20,13				
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	4.704.796,95	4.704.796,95	3.783.268,37	DKK	1,00	240.273,92	25,00	11,48				

Sælger oplyser om følgende fejl.

1. Enkelte fliser i alrum der "klikker", men ikke er løse
2. Kosmetiske revner i vægge
3. Gulvvarme på toilet på 1. sal virker ikke.
4. Gulvvarme på enkelte klinker i stueetagen virker ikke
5. Miele kaffecenter medfølger, men er defekt og kræver reparation
6. Udendørs el: Al udendørs el er ført efter forlængerledningsprincip. Det vil sige, at hvis man tager stikket ud, så er der ikke el i havestuen, gæstehytten og skuret, samt ridebanen og hesteskurene. Det skal føres som en fast installation, så installationen er på nuværende tidspunkt ulovlig.
7. Rumtemperaturstyring driller i nogle rum.
8. Hældningen på afløbene til vaskene i det store køkken afviger en anelse fra normalen, hvilket vil sige, at vandet i perioder løber lidt langsommere end normalt ud af håndvaskene.
9. Spærddimensionerne på taget i rytterstuen er ikke tilstrækkelige, hvilket medfører en utilstrækkelig hældning. Dette resulterer i, at vand kan samle sig midt på taget i – dog kun i situationer, hvor der ligger flere centimeter sne på taget, som smelter. Problemet er hidtil blevet løst ved i vinterhalvåret at placere midlertidige støtter under spærrene for at forhindre vandophobning.
10. Hældning på afløb

Vi samarbejder med Nordea:

Vi kan derfor hjælpe, hvis I er i tvivl om, hvor meget I kan købe bolig for, eller ønsker et uforpligtende tilbud på finansieringen. Lad os få en af Nordeas dygtige rådgivere til at kontakte jer - naturligvis ganske gratis og uforpligtende.



Velkommen hos danbolig Stenløse/Ølstykke

Hos danbolig Stenløse/Ølstykke er vi klar til, at hjælpe dig med at sælge din bolig. Vi er et team bestående af seks engagerede medarbejdere, der samtidig har mange års erfaring med boligsalg her i området.

Vi er kendt for at være dynamiske og fleksible - vi tilrettelægger altid fremvisninger og vurderinger, så det passer dig som kunde bedst muligt, også selv om det betyder meget skæve arbejdstider for os.

Vi er der, når du har behov for os, og vi står til rådighed alle ugens syv dage - du kan ringe til os hver dag fra 8-22 og få svar på spørgsmål, aftale en vurdering, book en fremvisning eller hvad du ellers har brug for.

Vi tilbyder en "solgt eller gratis"-aftale - og det kan være en tryghed for dig som sælger at vide, at du ingen risiko løber ved at sætte din bolig til salg. Omvendt betyder det selvfølgelig, at vi arbejder topmoteret for dit salg.

Vores butik ligger midt i Egedal Centret, hvor masser af mennesker kommer forbi hver dag.

danbolig Stenløse/Ølstykke

Ejendomsmægler, MDE

Egedal Centret 25 · 3660 Stenløse

Tlf. 47 10 77 78 · CVR 31887380

danbolig.dk · stenloese@danbolig.dk

<https://www.facebook.com/danboligstenloese/> · <https://www.instagram.com/danboligstenloese/?hl=en>

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA