



REAL

Næstvedvej 242, 4100 Ringsted

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	111
Kontantpris	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.929	Grund m2	809
Byggeår/ombygget	1910/1998	Energimærke	C

Sagsnr. **630V436**

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st. / 4100 Ringsted
Tlf. 57618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

REAL

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: Næstvedvej 242, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 630V436
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 18.09.2025



Beskrivelse:

Charmende og vel-indrettet 2 plans pudset villa fra 1910, med stor om- tilbygning i 2010, med flot nyere sort bølgeaternittag.

Opvarmes med **varmepumpe fra 2023. Gulvvarme i hele stueplan** (undtagen mellemgang ved badeværelse).

Der er **FIBERNET** i ejendommen.

111 kvm bolig + udhuse på 17 kvm + 5 kvm + 25 kvm + 23 kvm

Boligen indeholder i stueplan :

Stor entre med skabe og trappe til 1.salen, lys opholdstue, dejligt INVITA-køkken med god stor spiseplads - bred fordelingsgang med skabe og udgang til terrasse og haven - mellemgang samt flot badeværelse med stor bruser, væghængt wc og skabsarr. med håndvask.

1.salen indeholder :

Repos, soveværelse samt 2 værelser

Lille kælderrum med viktualierum, eller vin-rum eller andet.

809 kvm grund med stor forhave med plads til f.eks. trampolin, og vel-anlagt charmerende baghave med stor overdækket terrasse, udebruser, bålsted, grillplads, plads til udespa eller hvad man går om drømmer om.

Ejendommen er beliggende i Ringsted Mark, nær Brugsen og Ringsted Å med flot natur, og alligevel kun få km fra Ringsted med gode togforbindelser, indkøbsmuligheder, skoler, institutioner, sportsfac., bibliotek, svømmeland, Outlet 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.

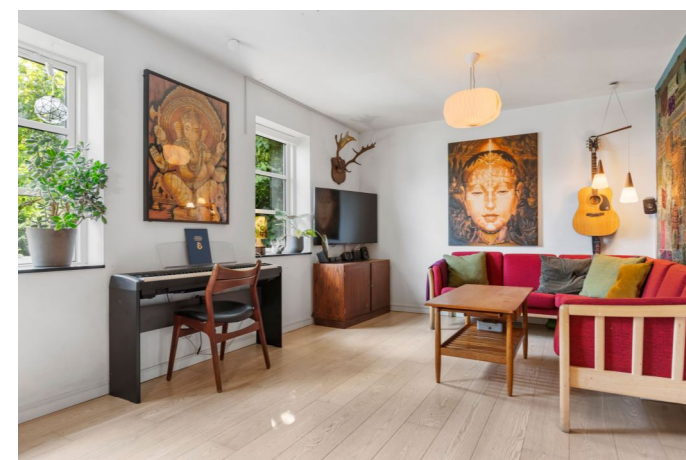
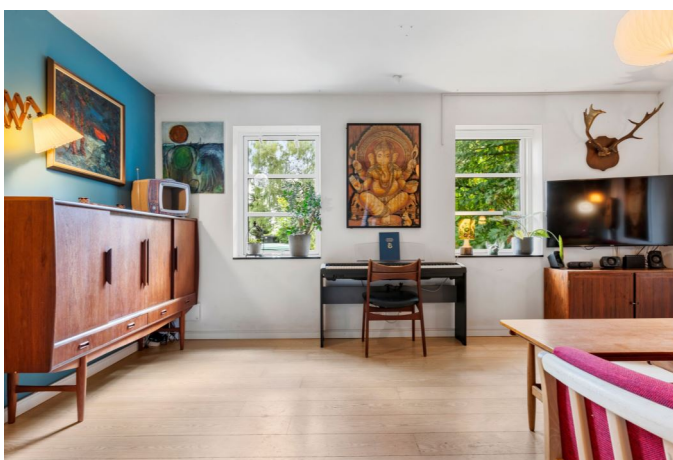
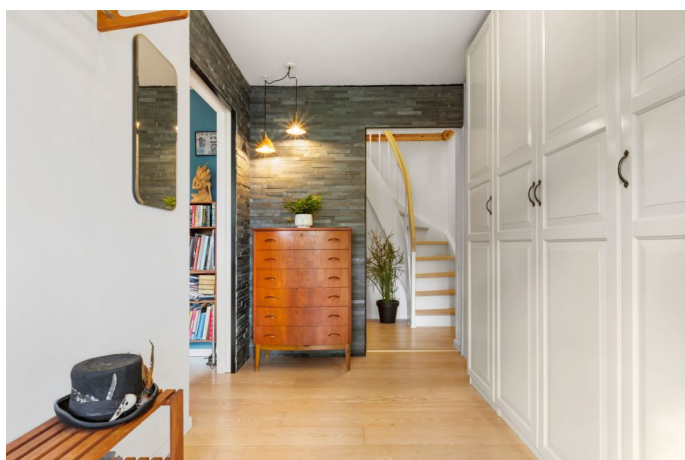
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Bak

Adresse: Næstvedvej 242, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 630V436
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

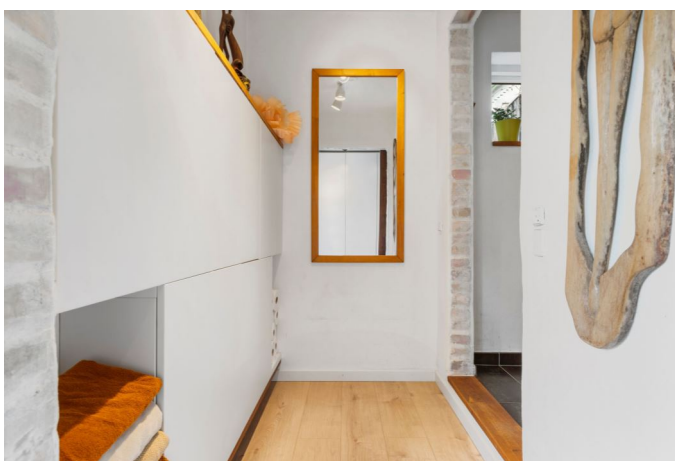
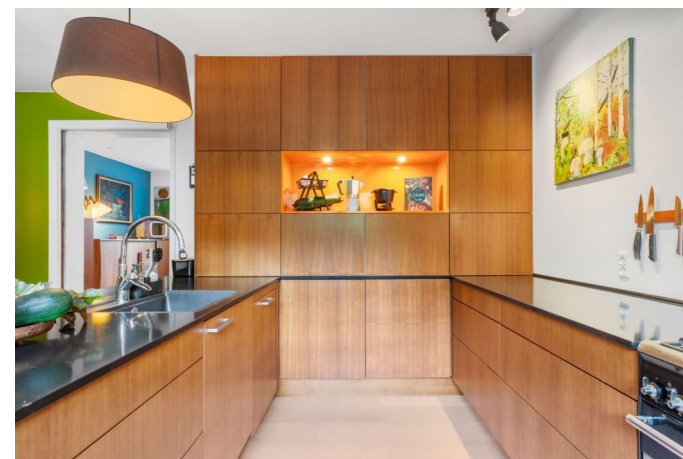
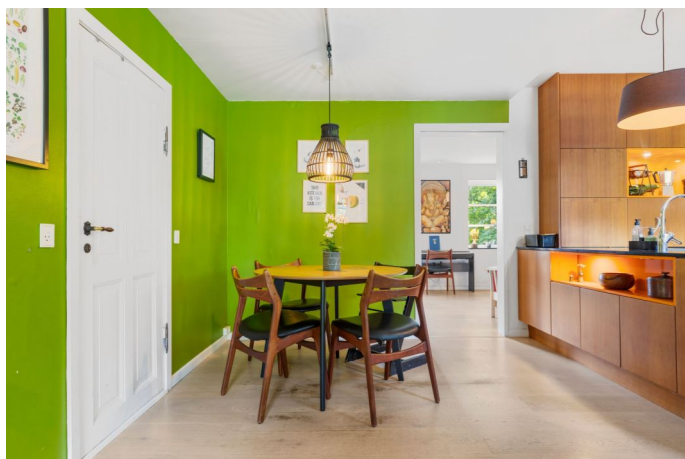
Dato: 18.09.2025



Adresse: Næstvedvej 242, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 630V436
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

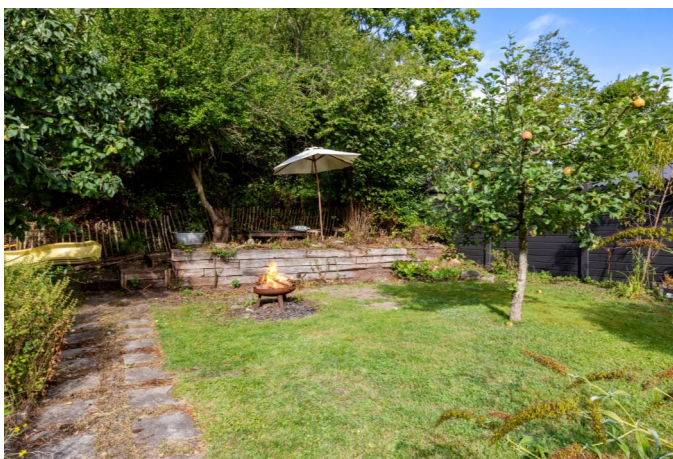
Dato: 18.09.2025



Adresse: Næstvedvej 242, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 630V436
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

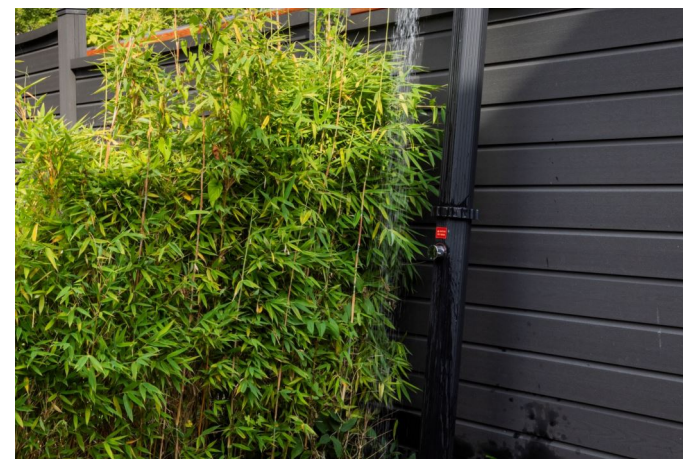
Dato: 18.09.2025



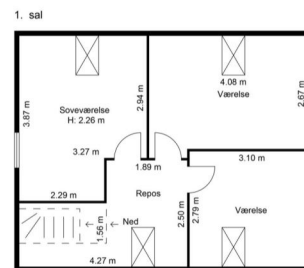
Adresse: Næstvedvej 242, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 630V436
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 18.09.2025



Dato: 18.09.2025





Adresse: Næstvedvej 242, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 630V436
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 18.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Ringsted
Matr.nr.:	26 t Ringsted Markjorder
BFE-nr.:	5359025
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1910/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.580.000 kr.
Grundværdi:	921.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.264.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	809 m ²
Boligareal i alt:	111 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	37 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	5 m ²
Garage:	25 m ²
Udhus:	23 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Næstvedvej 242, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 630V436
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 18.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret som lettere forurenat:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenat. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenat.

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 skønmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ikke oplyst
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 C.



Adresse: Næstvedvej 242, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 630V436
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 18.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.446	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	5.158	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.500
Husforsikring	kr.	7.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	4.448		kr.	
Rottebekæmpelse	kr.	100	I alt		2.017.350

Ejerudgift i alt 1 år

23.152

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 10.607 md./ 127.285 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.532 md./ 102.387 år v/27,05%
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: 17.09.2025
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: Næstvedvej 242, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 630V436
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 18.09.2025

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:

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

Tilbehør:

Køleskab: Blomberg
Emhætte: AEG 2023
Komfur m. ovn: SMEG Gas
Opvaskemaskine: IKEA Skiande 2018

Vedr. internet: Fiber, router medfølger

Udvendige fastmonterede lamper medfølger, IKKE mindre belysningskilder på terrasse og i have.

Vildmarksbad og Regnvandstønde (vintønde) medfølger IKKE.

Ja, der foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen.

Plan - Kommuneplan 2021-2033

Plan - Kommuneplan 2026-2038

Plan - Bengersds Alle og Næstvedvej - Ringsted Syd

Plan - Bengersds Alle og Næstvedvej - Ringsted Syd

Plan - Strategi 2011 for Plan og Agenda 21

Plan - Planstrategi 2016-28

Plan - Sammenhæng i muligheder

Plan - Sammenhæng i muligheder

Ja - der er en spildevandsplan for ejendommen.

Ejendommen er beliggende inden for Kloakopland - A0158

Der foreligger der varmeplaner for ejendommen.

Varmeplan - Varmeplan Ringsted Kommune

Ja - Der er mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud.

Ja - ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ja - der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen.

Fredning - 35256 <http://www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder/Lokalitet/110619>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 03.11.1936 lbnr. 910621-26 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 26_E_226

Nr. 2 lyst d. 16.05.1939 lbnr. 910622-26 Tillægstekst Dok om vandværk mv Filnavn: 26_E_207

Nr. 3 lyst d. 13.09.1974 lbnr. 9390-26 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 26_E_228

Nej, der foreligger ikke lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen.



Adresse: Næstvedvej 242, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 630V436
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 18.09.2025

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.