

REAL



Bredagervej 38, Vigersted, 4100 Ringsted

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	127
Kontantpris	2.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.132	Grund m2	612
Byggear	1980	Energimærke	D

Sagsnr. **630V422**

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak

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

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: Bredagervej 38, Vigersted, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 630V422
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

1 plans villa i rødbrune mursten med betontagsten.

Opvarmes med elvarme og brændeovn.

Rationel vinduer og døre.

Der er mulighed for FIBERNET.

127 kvm vel-indrettet bolig

Ejendommen indeholder :

Bryggers med indgang, skabe og installation til vaskemaskine, lyst pænt Nettoline-køkken med god spiseplads og udgang til terrasse og haven, lille mellemgang, 2 store værelser med skabe, oprindelig badeværelse med bruser, wc og håndvask, lys opholdsstue med brændeovn og udgang til terrasse og haven, entre med plads til garderobe, oprindelig badeværelse med badekar, håndvask, wc og gulvarme samt soveværelse med skabe.

612 kvm anlagt grund med stor græsplæne og fliseterrasse udfor køkken og stue.

Beliggende med god udsigt, i eftertragtet og børnevenligt område, nær institution, skole, sportsfac., træningscenter og busforbindelser til bl.a. Ringsted og Borup, hvor der er mange indkøbsmuligheder. Mulighed for til- og frakørsel til motorvej (Borup).

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.

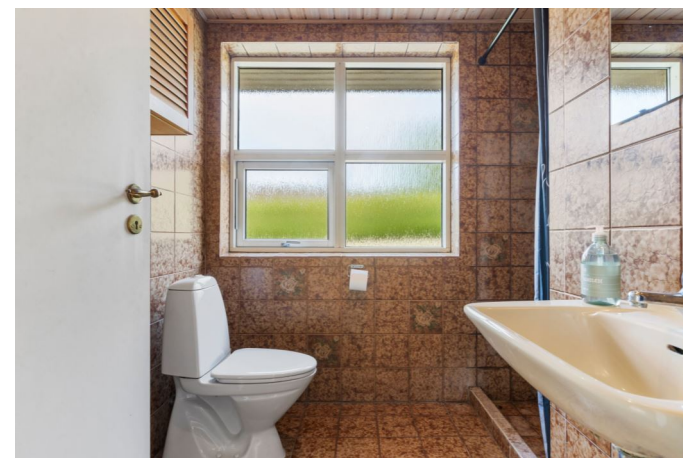
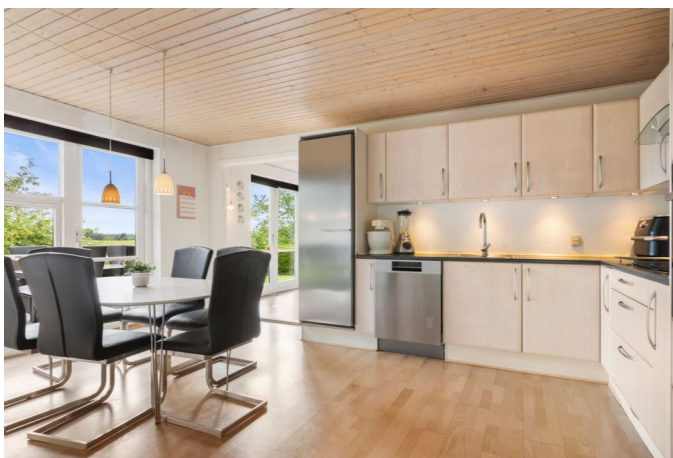
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Bak

Adresse: Bredagervej 38, Vigersted, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 630V422
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 28.01.2026



Adresse: Bredagervej 38, Vigersted, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 630V422
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 28.01.2026



Adresse: Bredagervej 38, Vigersted, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 630V422
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 28.01.2026



Dato: 28.01.2026





Adresse: Bredagervej 38, Vigersted, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 630V422
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Ringsted
Matr.nr.:	5 x Vigersted By, Vigersted
BFE-nr.:	2501118
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1980

Arealer*

Grundareal:	612 m ²
Boligareal i alt:	127 m ²

Øvrige arealer:

* 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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.974.000 kr.
Grundværdi:	977.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.579.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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: Bredagervej 38, Vigersted, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 630V422
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Udhus på 8 m2 i gavl på huset er alene dække ved bygningskasko-og brandskader.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 salgsopstillingens 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Bredagervej 38, Vigersted, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 630V422
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.054	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	5.471	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.250
Husforsikring	kr.	4.656	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	4.448	I alt	kr.	2.117.700
Skorstensfejning	kr.	750			
Rottebekæmpelse	kr.	200			
Grundejerforening anslået	kr.	2.000			
Ejerudgift i alt 1 år		25.579			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.270 md./ 135.242 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.007 md./ 108.083 år v/26,70%
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: 28.01.2026
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: Bredagervej 38, Vigersted, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 630V422
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 28.01.2026

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.291.597	1.332.921	1.330.742	DKK	3,51	99.992	22,00	3,40	50.004		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Bredagervej Formand Camilla Søgaard Nielsen

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Asko - køleskab 2019

Fryser - Gorenje 2005 OBS! medfølger IKKE

Emhætte - Gorenje 2005

Ovn - Blomberg 2023

Kogeplader - Gorenje 2005

Opvaskemaskine - Gorenje 2021

Vaskemaskine - Hoover 2020

Mikrobølgeoven - Gorenje 2005

Gulvvarme - Det store badeværelse og det lille badeværelse, OBS! Det virker ikke på det grønne badeværelse.

Internet Fibernet waoo

Nr. 1 lyst d. 02.02.1968 lbnr. 576-26 Tillægstekst Dok om forsyningsledninger mv. Vedr. 1 A Skovridervænget, 6A Humleore skov og 6 A Vigersted Filnavn: 26_D_268

Nr. 2 lyst d. 14.06.1976 lbnr. 9283-26-S0001 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 13 Filnavn: 26_R_453

Nr. 3 lyst d. 09.08.1977 lbnr. 11588-26-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 26_S_564

Grundejerforeningskontingent stiger fra 2026 med 500 til i alt 2500 pr. år.

Ja, der foreligger lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen.

Plan - Område i Ringsted Kommune

Ja, der foreliggr kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen.

Vedtagne, kommuneplaner

Plan - Kommuneplan 2021-2033

Plan - Kommuneplan 2026-2038

Plan - Vigersted Bygade - Vigersted

Plan - Vigersted Bygade - Vigersted

Plan - Strategi 2011 for Plan og Agenda 21

Plan - Planstrategi 2016-28

Plan - Sammenhæng i muligheder

Plan - Planstrategi 2023-2035

Ja, ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan.

Ja matrikelnummeret er beliggende indenfor et kloakopland.

Kloakopland, forslag

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:



Adresse: Bredagervej 38, Vigersted, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 630V422
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 28.01.2026

Udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget
Ja - der foreligger varmeplaner for ejendommen.
Varmeplan - Varmeplan Ringsted Kommune
Ja, der er mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud.
Forsyningsområde, vedtaget
Område med tilslutningspligt, vedtaget
Ja - ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.
Links til planer findes i ejendomsdatarapporten.

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.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret som lettere forurenede:

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.

Drikkevandsinteresser:

Jfr. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Grundvand:

Jfr. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et særligt følsomt område i forhold til grundvand.

Kirkebyggelinie - Skovbyggelinie:

Jfr. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor for kirkebyggelinien - skovbyggelinien.

Beskyttede naturtyper:

Jfr. ejendomsdatarapporten er der følgende beskyttede naturtyper på ejendommen:

Separatkloakering:

Jfr. ejendomsdatarapporten skal ejendommen separatkloakeres i 20 .

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger 2024-2025:

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.