



REAL

Roskildevej 382, Ortved, 4100 Ringsted

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	110
Kontant	1.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.643	Grund m ²	859
Byggeår	1948	Energimærke	B

Sagsnr. **630V468**

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak

Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Roskildevej 382, Ortved, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 630V468
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 26.03.2026



Pæn istandsat 1 plans villa med 10 kvm kælder

Spændende 1 plans villa i røde mursten med betontagsten (kun ca. 10 år gl.).

Opvarmes med varmepumpe fra Panasonic.

Gulvvarme i entre, spisestue, opholdsstue, køkken, fordelingsgang og badeværelse.

110 kvm bolig + 10 kvm kælder med adgang fra lem i køkkengulv. Derudover 22 kvm udhus/garage.

Ejendommen indeholder :

Entre med indbygget skabe, garderobe og gulvvarme, lys spisestue med gulvvarme og udgang til forhave - lys opholdsstue med gulvvarme, hvidt IKEA-køkken med rullende køkkenø og lem til kælder til f.eks. teknikrum, vinrum, kolde øl og vand eller andet formål, stort soveværelse med skydedørs-garderobe, nedgang til tilbygning med fordelingsgang, værelse med udgang til træ-terrasse og haven, værelse samt dejligt badeværelse med bruser, væghængt wc, skabsarrangement med håndvask, installation til vaskemaskine samt gulvvarme.

Beliggende ud i mod Roskildevej, men tilbagetrukket på grunden, med stor flisebelagt indkørsel med plads til flere køretøjer, trailer, firmabil etc., samt have anlagt med græs, og som vender ud i mod åbne marker.

Der er gode busforbindelser, OK tank i Ortved med lille nærbutik, og kun få km til Ringsted med masser af indkøbsmuligheder, Ringsted Designer Outlet, Ringstedet indkøbscenter, Svømmeland, Kongrescenter, gode til- og frakørselsforhold til motorvej og gode togforbindelser fra Ringsted station til bl.a. København og Odense m.fl.

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.

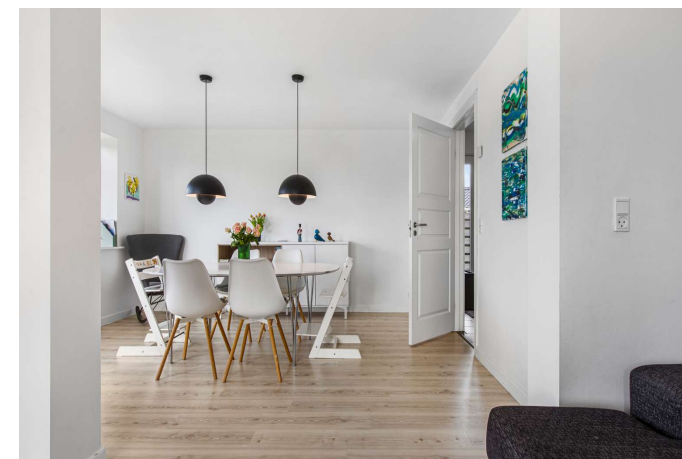
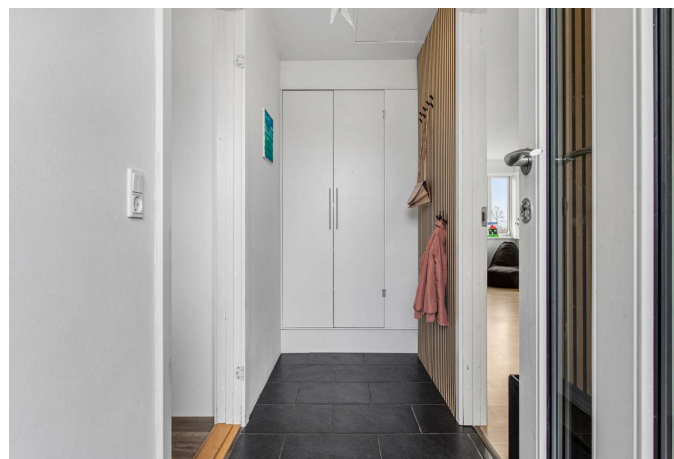
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Bak

Adresse: Roskildevej 382, Ortved, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 630V468
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

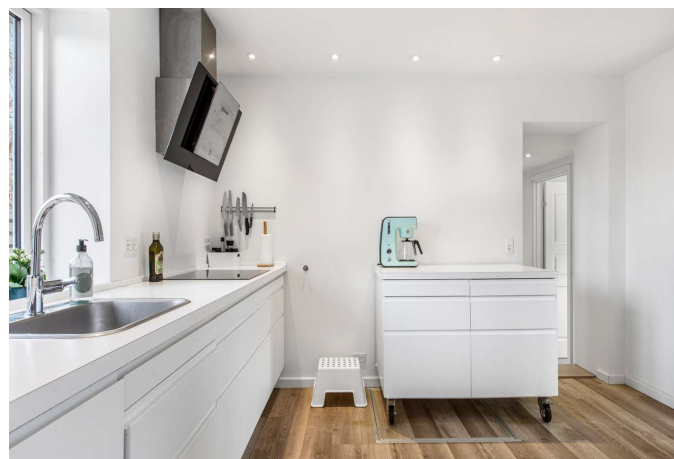
Dato: 26.03.2026



Adresse: Roskildevej 382, Ortved, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 630V468
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

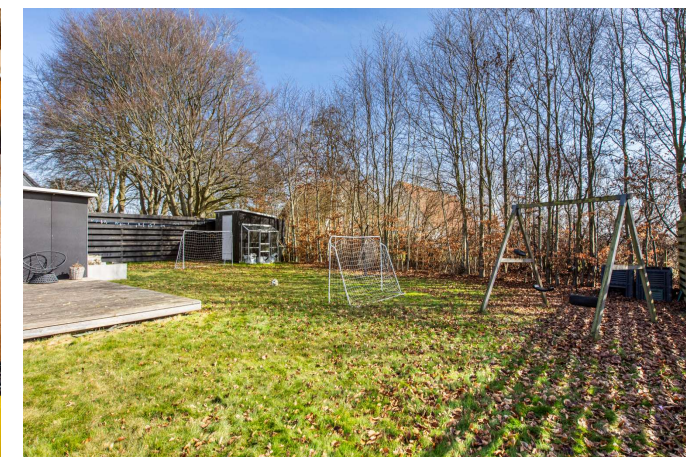
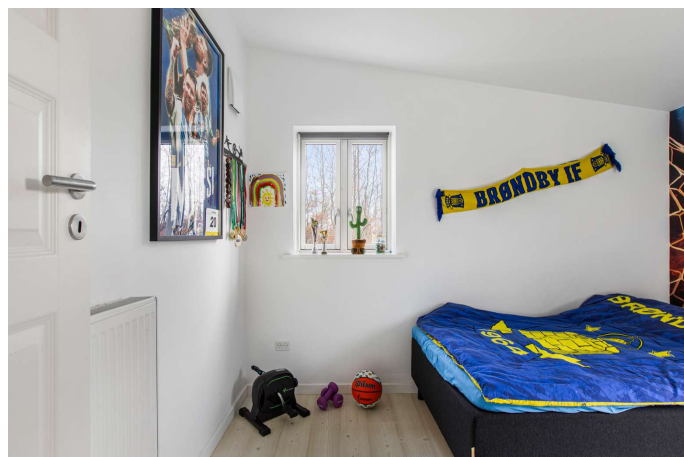
Dato: 26.03.2026



Adresse: Roskildevej 382, Ortved, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 630V468
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 26.03.2026



Adresse: Roskildevej 382, Ortved, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 630V468
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 26.03.2026



Dato: 26.03.2026



Adresse: Roskildevej 382, Ortved, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 630V468
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 26.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Ringsted
Matr.nr.:	8g Ortved By, Vigersted
BFE-nr.:	2500673
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1948

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.328.000
Grundværdi:	829.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.062.400
Grundlag for grundskyld:	663.200

Arealer**

Grundareal:	859 m ²
Boligareal i alt:	110 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	10 m ²
Garage:	22 m ²
Carport:	18 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 07.08.1872 - Dok om jagtpassageret mv, samt ret til at bryde kalksten
- Nr. 2: 10.07.1974 - Dok om byggelinier mv vedr. 43A Forprioritet

Der er igangværende byggesag jf. ejendomsdatarapport
Der foreligger ingen lokalplaner for ejendommen.
Ja- ejendommen er beliggende indenfor spildevandsplan
Kloakopland - C0223

Der er registreret aktuelle afløbsforhold på ejendommen
Der er registreret aktuel vanforsyning for ejendommen.
Ja- Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Links til div. ligger i ejendomsdatarapport

Tilbehør:

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

Ovn (Electrolux), Kogeplade (Voss induktion), Emhætte (Electrolux), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Hisense)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Planer

Kommuneplan BE16 - Roskildevej - Ortved

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Roskildevej 382, Ortved, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 630V468
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 26.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Roskildevej 382, Ortved, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 630V468
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 26.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.418	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	4.642	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	4.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.267
Rottebekæmpelse	kr.	200	I alt	kr.	1.514.117
Husforsikring	kr.	5.454			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	19.715		

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 7.935 md. / 95.223 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.386 md. / 76.633 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Roskildevej 382, Ortved, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 630V468
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 26.03.2026

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 afgiftspantebreve 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:

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.