

Ditlevshøj 10, Høm, 4100 Ringsted

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**154**
Kontant	**1.595.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**2.828**	Grund m^2	**1.368**
Byggeår/ombygget	**1900/1973**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **630V4907**

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted / Tlf. +45 57618400 / www.realmaeglerne.dk/ringsted

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted
Tlf. +4557618400 / ringsted@mailreal.dk
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: Ditlevshøj 10, Høm, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 630V4907
Ejerudgift/md.: kr. 2.828

Dato: 11.11.2026



Sjælden udbudt landejendom i pudset gasbeton med decra-tag fra 2004 (det gamle bølgeeternittag med asbest ligger nedenunder).

Opvarmes med varmepumpe mrk. DVI fra 2021 (årlige leje cirka kr. 5.000,00). Derudover brændeovn. 2-lags termo.

154 kvm vel-indrettet bolig + 29 kvm garage + 46 kvm udhus + 35 kvm udhus + 27 kvm udhus + 38 kvm carport

Ejendommen indeholder :

Indgang - fordelingsgang med trappe til 1.salen, badeværelse med bruser, badekar, wc, håndvask og gulvvarme, opholdsstue med udgang til havestue med gulvvarme, brændeovn og udgang til terrasse og haven samt køkken med spiseplads.

1.salen indeholder :

Repos, soveværelse med skabe, værelse / kontor samt stort værelse - stue eller aktivitetsrum med skabe og udgang til dejlig balkon med god udsigt udover landskabet.

1.368 kvm grund omkranset af marker, anlagt med træer, buske, græs m.v.

Beliggende i landlige omgivelser imellem Ringsted mark og Høm, nær indkøbsmuligheder, pizzeria, åen med oplevelsesstien, skoler, busforbindelser og Ringsted station med god togforbindelser til bl.a. København og Odense m.fl.

EN EJENDOM DER KRÆVER ISTANDSÆTTELSE, MEN OGSÅ HAR MANGE MULIGHEDER

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

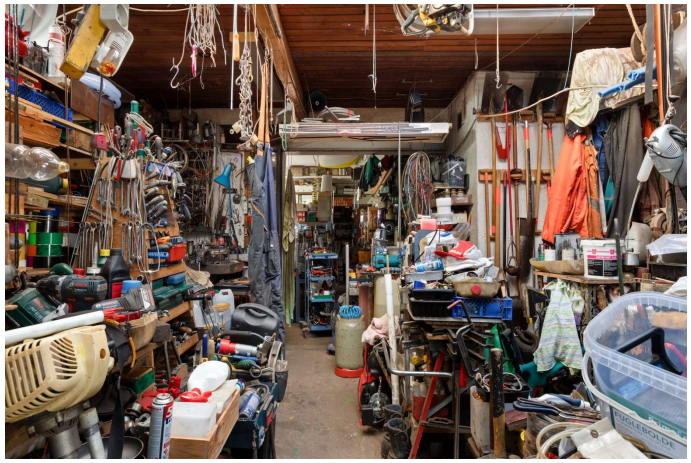
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

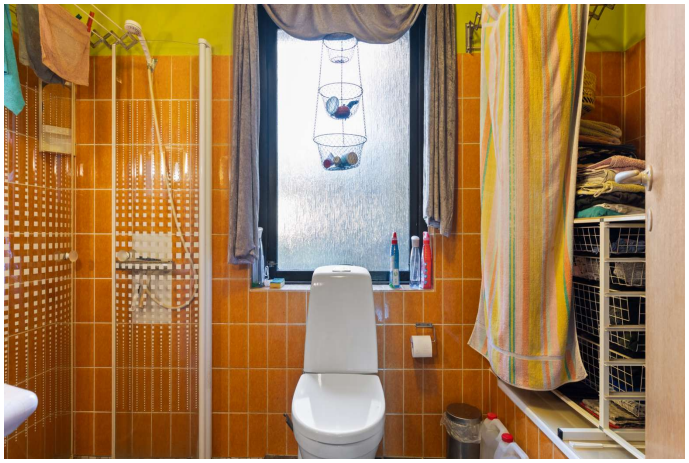
RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted
Tlf. +4557618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

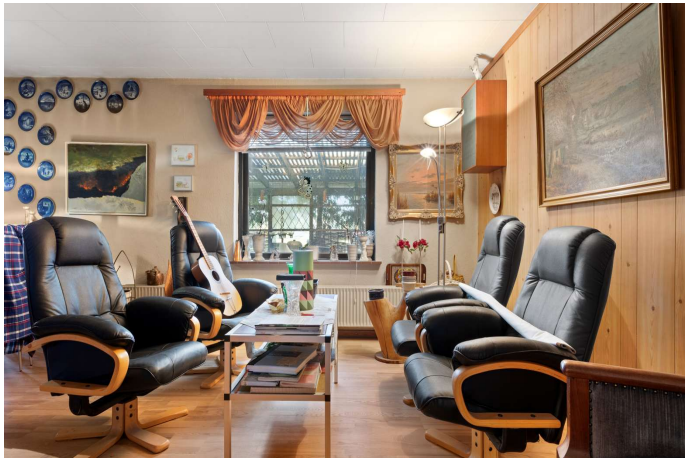
Adresse: Ditlevshøj 10, Høm, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 630V4907
Ejerudgift/md.: kr. 2.828

Dato: 11.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

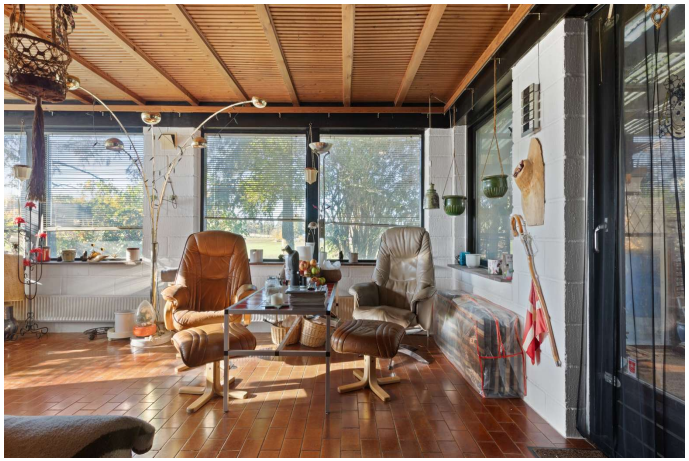
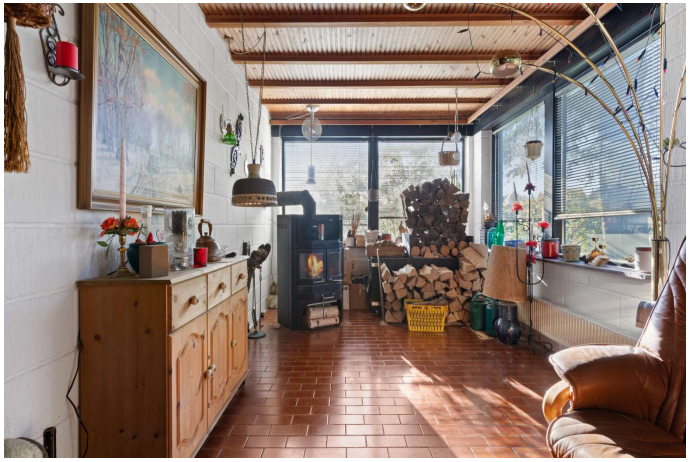
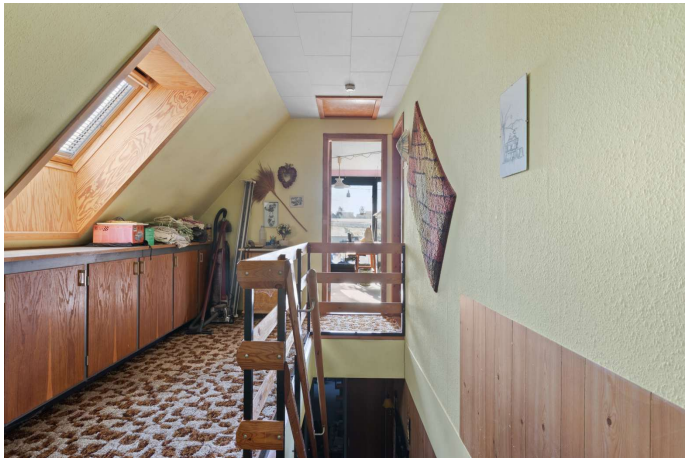
RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted
Tlf. +4557618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

Adresse: Ditlevshøj 10, Høm, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 630V4907
Ejerudgift/md.: kr. 2.828

Dato: 11.11.2026




COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted
Tlf. +4557618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

Adresse: Ditlevshøj 10, Høm, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 630V4907
Ejerudgift/md.: kr. 2.828

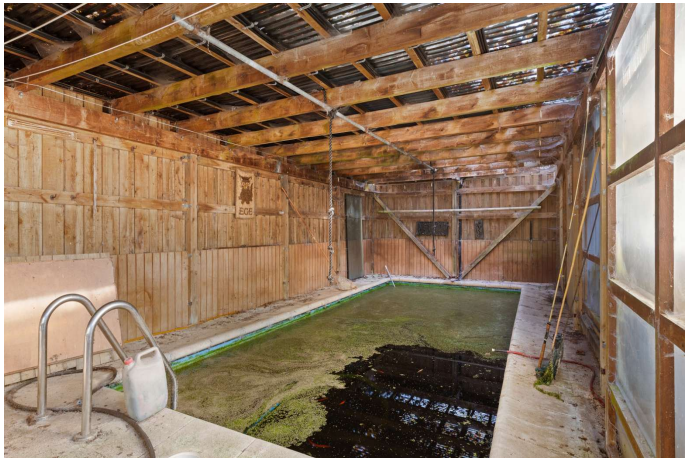
Dato: 11.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

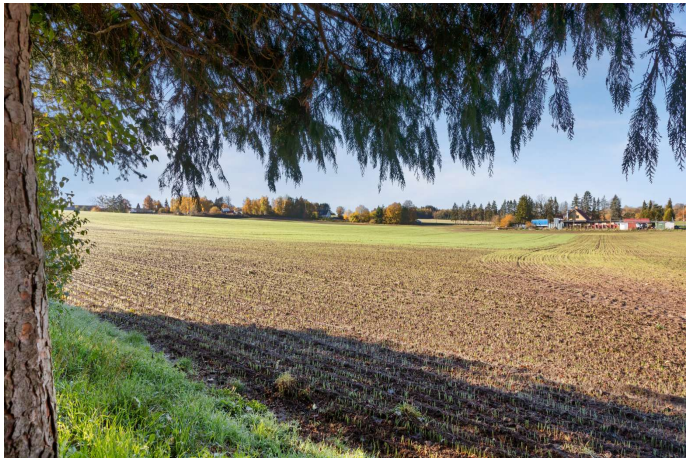
RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted
Tlf. +4557618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

Adresse: Ditlevshøj 10, Høm, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 630V4907
Ejerudgift/md.: kr. 2.828

Dato: 11.11.2026





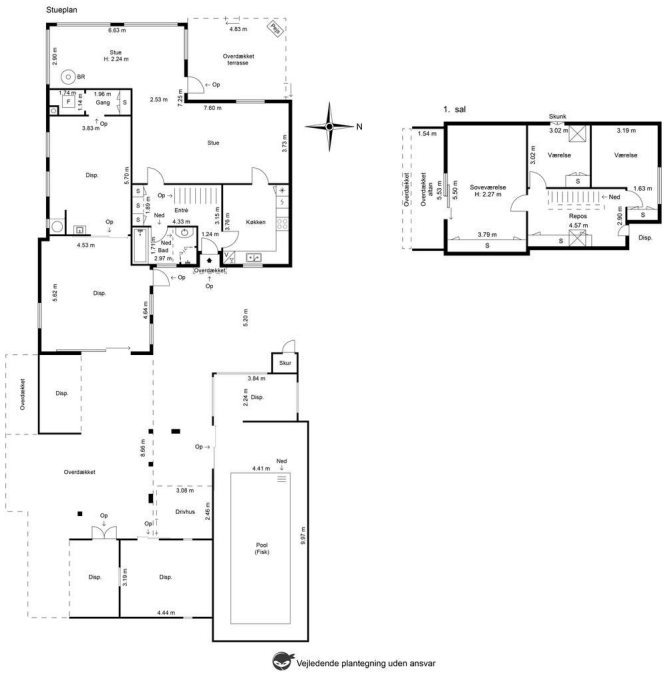
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

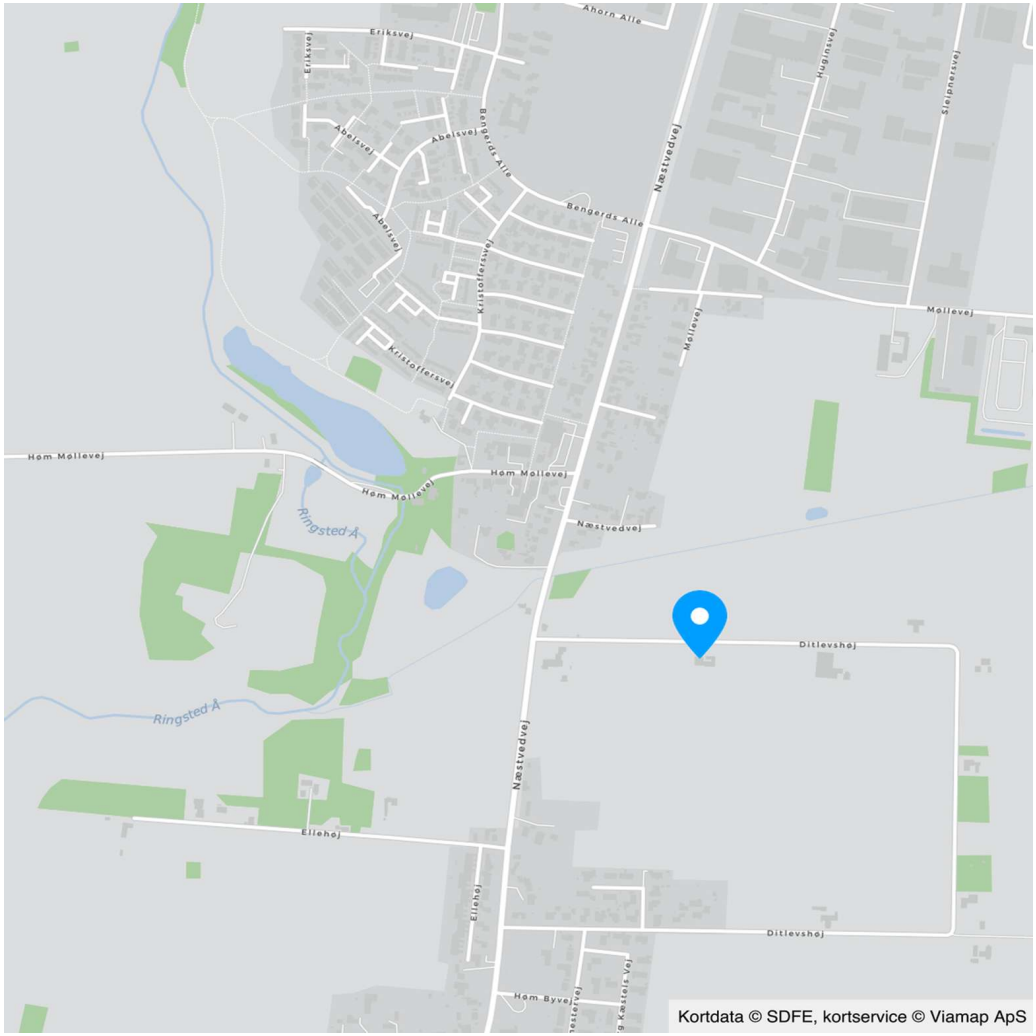
RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted
Tlf. +4557618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

Adresse: Ditlevshøj 10, Høm, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 630V4907
Ejerudgift/md.: kr. 2.828

Dato: 11.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted
Tlf. +4557618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

Adresse: Ditlevshøj 10, Høm, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 630V4907
Ejerudgift/md.: kr. 2.828

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Ringsted
Matr.nr.:	2n Høm By, Høm
BFE-nr.:	2496186
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.148.000
Grundværdi:	1.344.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.718.400
Grundlag for grundskyld:	1.075.200

Arealer**

Grundareal:	1.368 m²
Boligareal i alt:	154 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	46 m²
Garage:	29 m²
Udhus:	35 m²
Carport:	38 m²
Udhus:	27 m²

** 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.

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 18.12.1907 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vandværk mv, færdselsret mv
- Nr. 2: 08.01.1908 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vandværk mv, færdselsret mv
- Nr. 5: 11.09.2017 - Servitut om minipumpestation med alt tilbehør (elskyreskab og udluftning)

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted
Tlf. +4557618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

Adresse: Ditlevshøj 10, Høm, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 630V4907
Ejerudgift/md.: kr. 2.828

Dato: 11.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 16.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted
Tlf. +4557618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

Adresse: Ditlevshøj 10, Høm, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 630V4907
Ejerudgift/md.: kr. 2.828

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.764
Grundskyld	kr.	7.526
Renovation - anslået	kr.	4.000
Skorstensfejer - anslået	kr.	1.000
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	150
Husforsikring - anslået	kr.	7.500
Årlig leje af varmepumpe - anslået	kr.	5.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.940

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	1.615.867

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.002 md. / 108.019 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.169 md. / 86.033 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted
Tlf. +4557618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

Adresse: Ditlevshøj 10, Høm, 4100 Ringsted Kontantpris: kr. 1.595.000	Sagsnr.: 630V4907 Ejerudgift/md.: kr. 2.828	Dato: 11.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 1.231.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.