

REAL



Duevej 8, 4100 Ringsted

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	113
Kontant	2.750.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.375	Grund m ²	809
Byggeår	1967	Energimærke	C

Sagsnr. **630V4894**

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: Duevej 8, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 630V4894
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 12.08.2026



Vel-beliggende og sjælden udbudt 1 plans villa med flot anlagt have med mange flotte detaljer.

Ejendommen er opført i 1967 i gule mursten, og med sorte bølgeaternittag-plader fra 2002.

Opvarmes med fjernvarme. 2-lags termovinduer. Separat-kloakeret.

FIBERNET. Parketgulve.

113 kvm bolig + 26 kvm udestue + 28 kvm garage-værksted med elektrisk port + 15 kvm overdækket terrasse + udhus + drivhus.

Ejendommen indeholder :

Entre/fordelingsgang med åben garderobe, gæstetoilet med wc og lille skabsarr. med håndvask (evt. udvidelse til nyt ekstra badeværelse), stort soveværelse med skydedørs-garderobe (evt. 2 værelser), pænt flise-badeværelse med brusekabine, wc, hvidt skabsarr. med håndvask og gulvvarme, mindre værelse/kontor med indbyggede skabe, stort værelse med indbyggede skabe, ca. 18 år gl. HTH-køkken med god spiseplads og mulighed for at vælte væggen ind til vinkelstue med spiseplads og opholdsstue med udgang til stor lys udestue med udgang til terrasse og haven og udgang til overdækket terrasse samt bryggers med egen indgang, indbyggede skabe, håndvask og installation til vaskemaskine.

809 kvm flot vel-anlagt have med mange flotte detaljer, herunder træer, buske, planter, vandsten, udhus, drivhus med mulighed for f.eks. friske tomater, agurker m.v., terrasser, både åben og overdækket samt dejlig stor udestue.

Beliggende rigtigt godt for solen på hjørnegrund i det eftertragtede område Fuglebakken, tæt på indkøbsmuligheder, institutioner, skoler, bibliotek, svømmehal, sportsfac., bybus og Ringsted Station med gode togforbindelser 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.

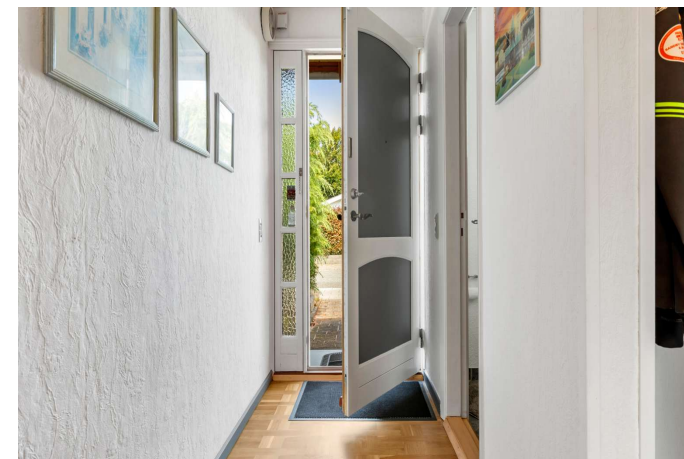
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Bak

Adresse: Duevej 8, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 630V4894
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

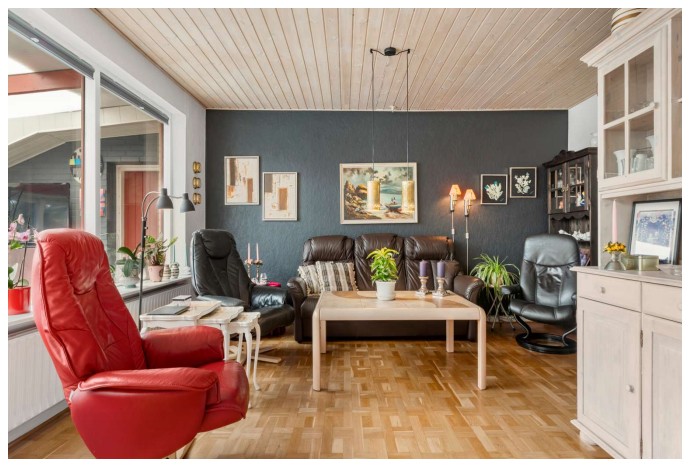
Dato: 12.08.2026



Adresse: Duevej 8, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 630V4894
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

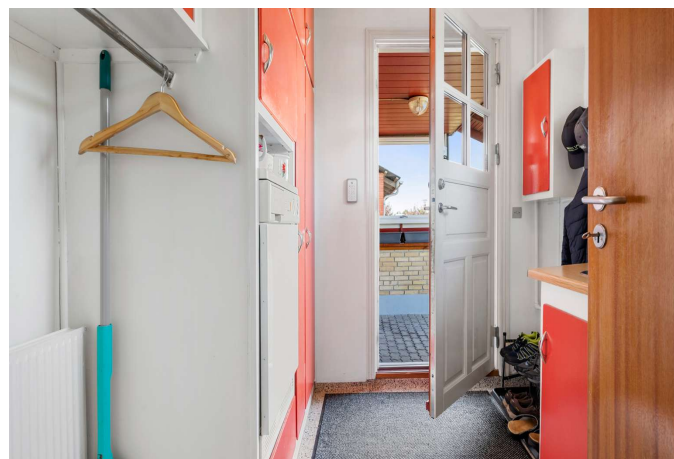
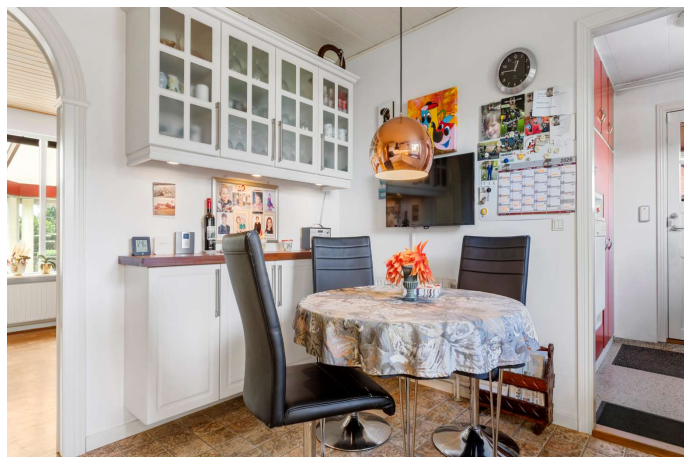
Dato: 12.08.2026



Adresse: Duevej 8, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 630V4894
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

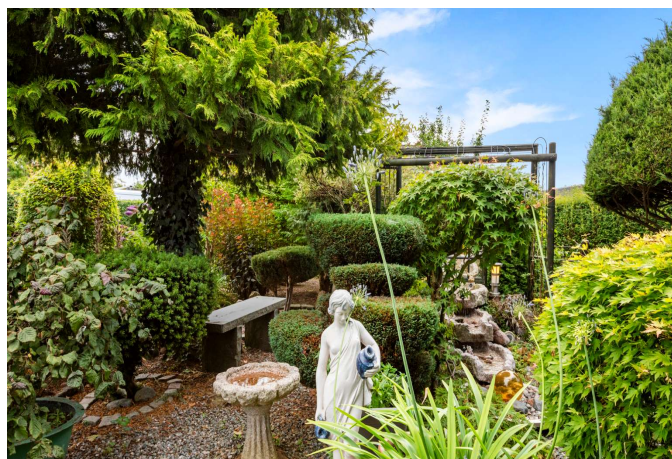
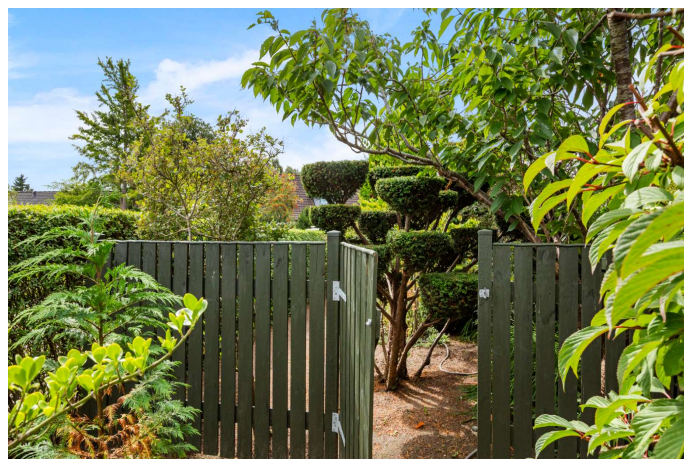
Dato: 12.08.2026



Adresse: Duevej 8, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 630V4894
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

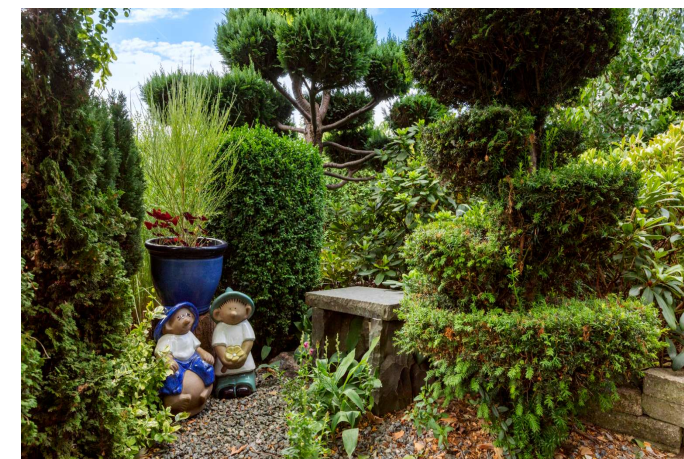
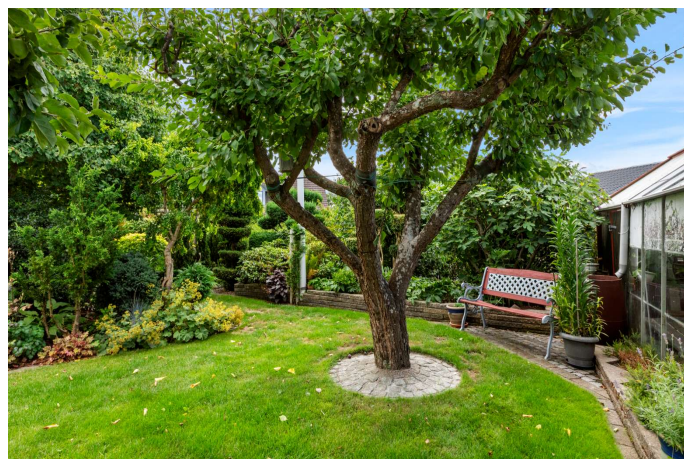
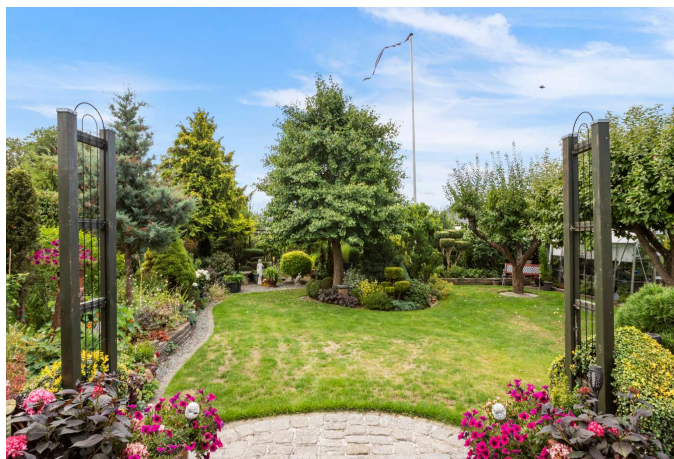
Dato: 12.08.2026



Adresse: Duevej 8, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 630V4894
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 12.08.2026



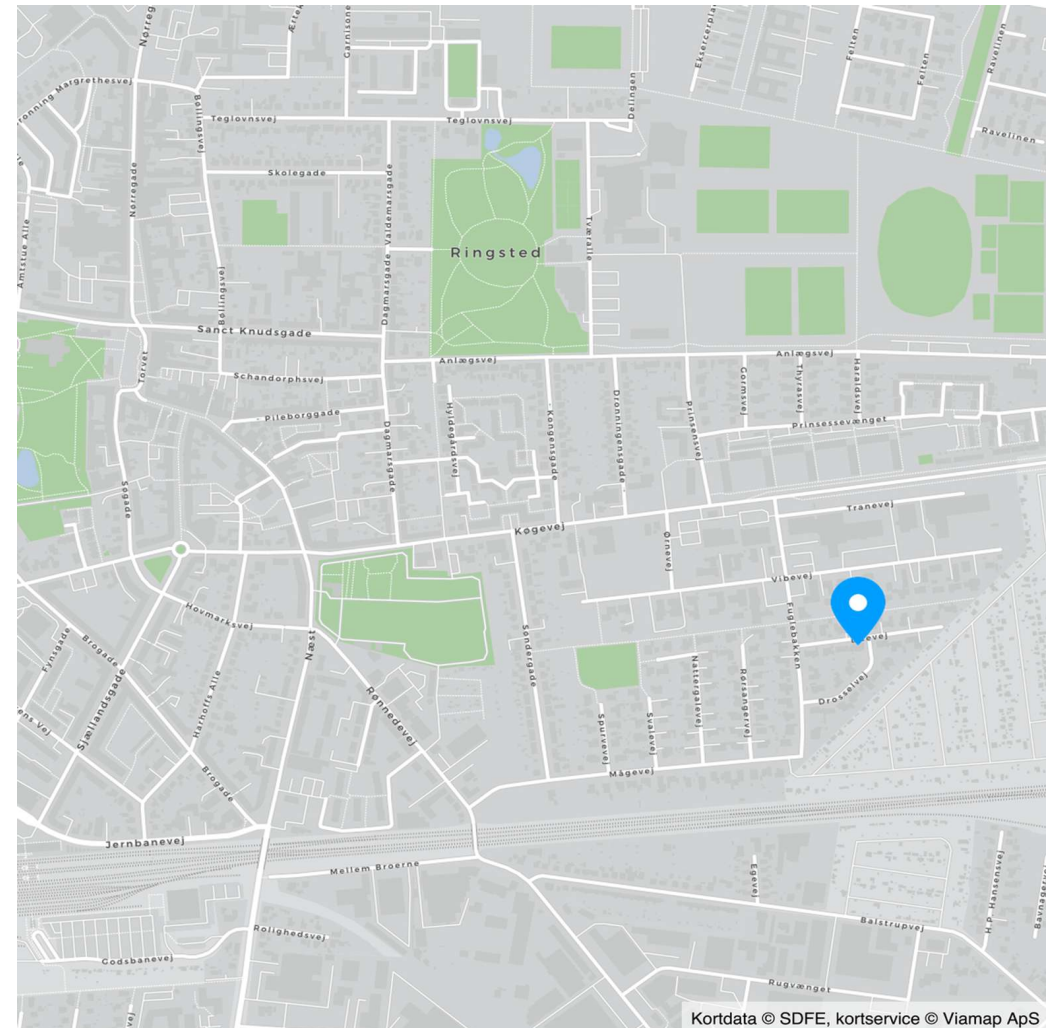
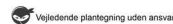
Adresse: Duevej 8, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 630V4894
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 12.08.2026



Dato: 12.08.2026





Adresse: Duevej 8, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 630V4894
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 12.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Ringsted
Matr.nr.: 45bd Ringsted Markjorder
BFE-nr.: 5359719
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.269.000
Grundværdi: 1.624.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.815.200
Grundlag for grundskyld: 1.299.200

Arealer**

Grundareal: 809 m²
Boligareal i alt: 113 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 26 m²
Garage: 28 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 06.08.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 4B6 - Fuglebakke kvarteret - Ringsted Øst

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Duevej 8, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 630V4894
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 12.08.2026

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 varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 C



Adresse: Duevej 8, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 630V4894
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 12.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.258	Kontantpris	kr.	2.750.000
Grundskyld	kr.	9.094	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.350
Renovation - anslået	kr.	4.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	150	I alt	kr.	2.775.996
Husforsikring - anslået	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 28.502			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.010 md. / 180.121 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.954 md. / 143.451 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Duevej 8, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 630V4894
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 12.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 578.225
Nr. 3: hovedstol kr. 160.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.