



**REAL**

## Østre Søvej 22, Haraldsted, 4100 Ringsted

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>147</b>
Kontant	<b>3.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.767</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.405</b>
Byggeår/ombygget	<b>1993/2009</b>		

Sagsnr. **630V456**

**RealMæglerne** Ringsted v/ Søren Bak

Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted / Tlf. +45 57618400 / [www.realmaeglerne.dk/ringsted](http://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: Østre Søvej 22, Haraldsted, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 630V456  
Ejerudgift/md.: kr. 2.767

Dato: 31.03.2026



### Vel-beliggende 1 plans fritidshus på 147 kvm i 1.række

Sjælden udbudt stor vel-indrettet 1 plans fritidshus opført i 1993 og 2009 - 1.række med fantastisk udsigt over søen

Opvarmes med varmepumpe, brændeovn og elvarme.

147 kvm bolig + 34 kvm carport med indbygget atelier + 26 kvm carport + 32 kvm udhus (isoleret container)+ 11 kvm overdækning

#### Boligen indeholder :

Lys entre med garderobe, stort lyst garderobe/bryggers med installation til vaskemaskine og gulvvarme, badeværelse med bruser, wc og skabsarr. med håndvask, vinkel-opholdsstue med brændeovn og udgang til terrasse, have og søen (evt. mulighed for ekstra værelse i vinkel), hvidt køkken med udgang til østvendt terrasse/gårdhave, værelse, kontor/værelse/gennemgangsrum, depotrum (forberedt til mulighed for sauna) samt stort lyst disponibelt rum med bruser, håndvask, væghængt aquatilet, klinkegulv og gulvvarme.

**Beliggende på lukket vej i naturskønt område, på kuperet grund ned til søen og tæt på dæmningen med oplevelsesstien.**

Beliggende kun ca. 6-7 km fra Ringsted, med indkøbsmuligheder, Ringstedet (indkøbscenter), Ringsted Designer Outlet, svømmehal, sportsfac., skoler, gode til- og frakørselsmuligheder til motorvej samt mange togforbindelser til f.eks. København, 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.

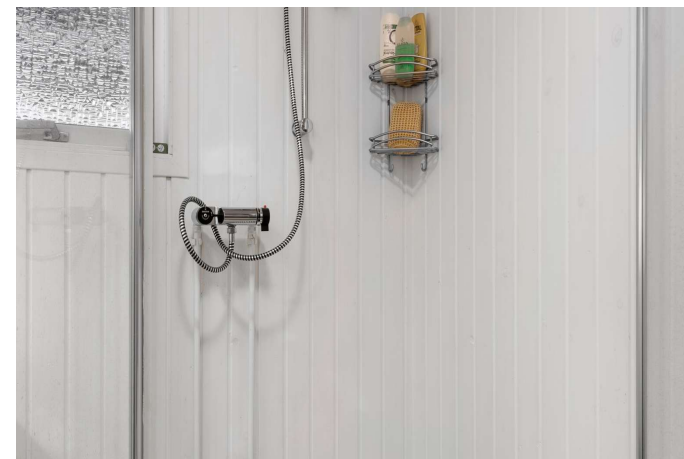
Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Bak



Adresse: Østre Søvej 22, Haraldsted, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 630V456  
Ejerudgift/md.: kr. 2.767

Dato: 31.03.2026

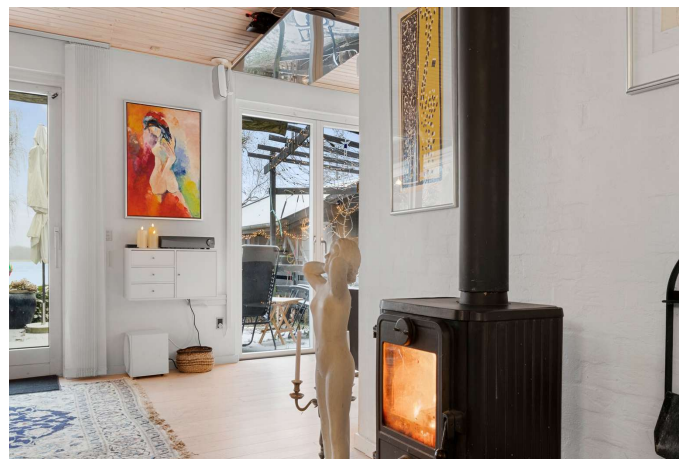




Adresse: Østre Søvej 22, Haraldsted, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 630V456  
Ejerudgift/md.: kr. 2.767

Dato: 31.03.2026

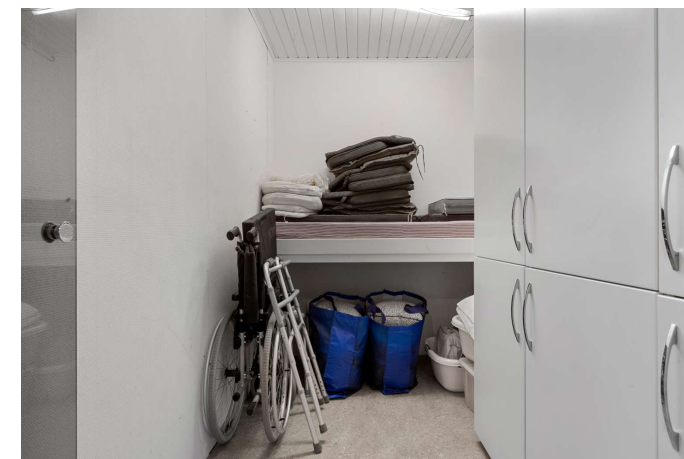




Adresse: Østre Søvej 22, Haraldsted, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 630V456  
Ejerudgift/md.: kr. 2.767

Dato: 31.03.2026

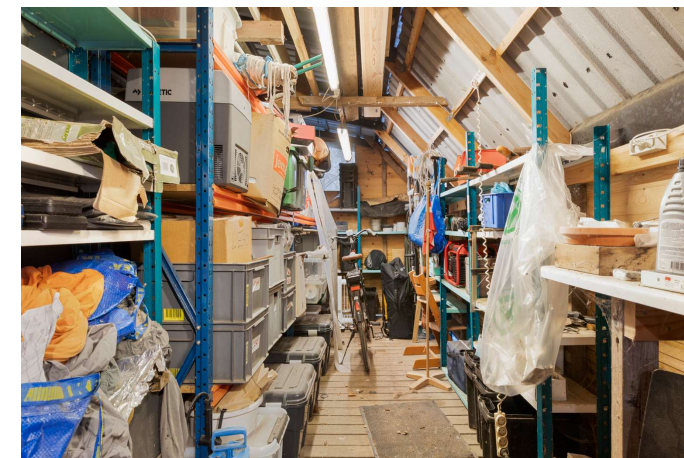
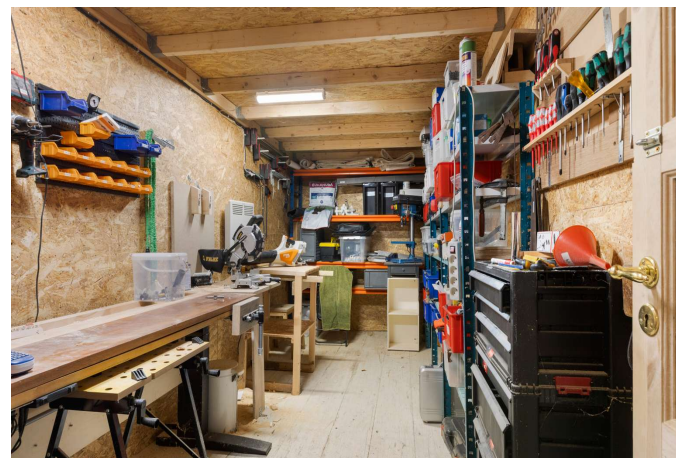
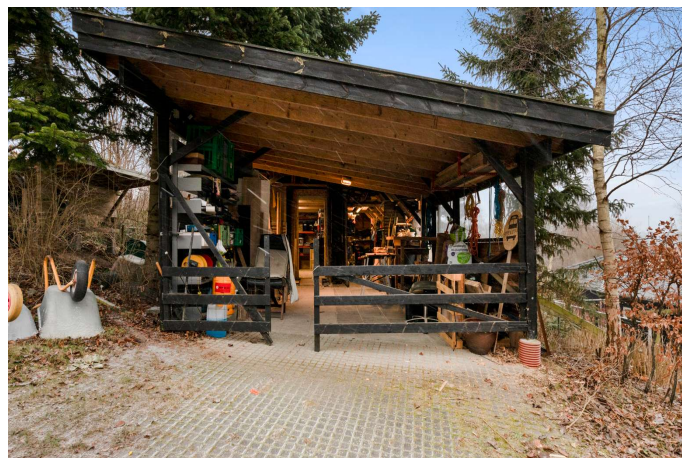
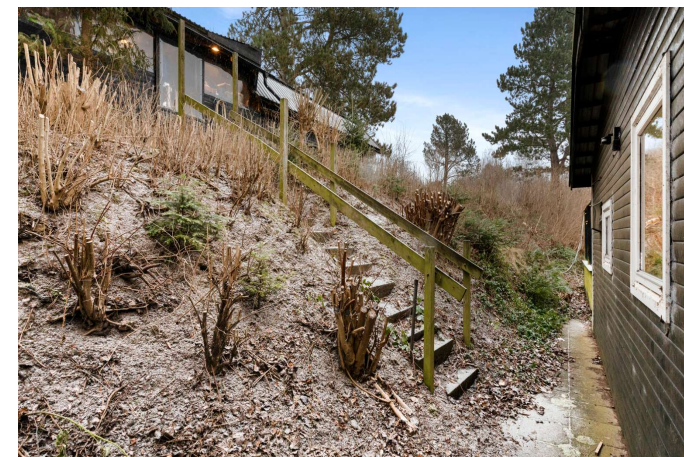




Adresse: Østre Søvej 22, Haraldsted, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 630V456  
Ejerudgift/md.: kr. 2.767

Dato: 31.03.2026





Adresse: Østre Søvej 22, Haraldsted, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 630V456  
Ejerudgift/md.: kr. 2.767

Dato: 31.03.2026

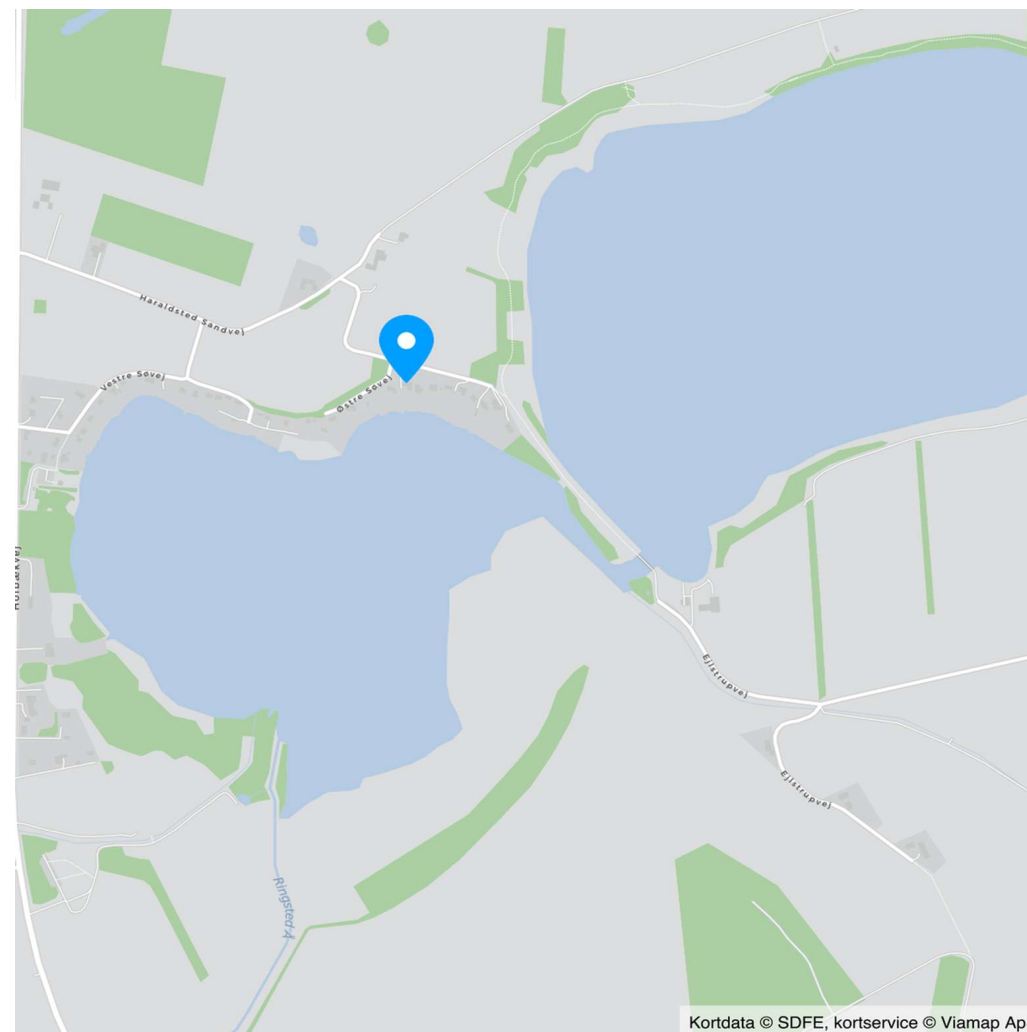
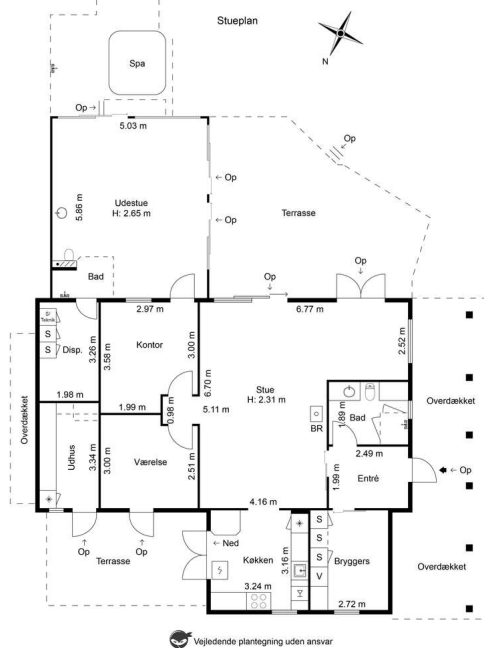




Adresse: Østre Søvej 22, Haraldsted, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 630V456  
Ejerudgift/md.: kr. 2.767

Dato: 31.03.2026





Adresse: Østre Søvej 22, Haraldsted, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 630V456  
Ejerudgift/md.: kr. 2.767

Dato: 31.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Ringsted  
Matr.nr.: 7y Haraldsted By, Haraldsted  
BFE-nr.: 2491227  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1993/2009

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 3.648.000  
Grundværdi: 1.389.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.918.400  
Grundlag for grundskyld: 1.111.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.405 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 147 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 34 m<sup>2</sup>  
Udhus: 32 m<sup>2</sup>  
Carport: 26 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 11.03.2014 - Deklaration om minipumpestation med alt tilbehør
- Nr. 2: 16.12.1914 - Oldtidsminder er forbeholdt det offentlige
- Nr. 3: 16.01.1970 - Dok om vej mv
- Nr. 4: 12.04.1972 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv, færdselsret mv, vedr 1U
- Nr. 5: 06.03.2006 - Lokalplan nr. 143 26\_D\_158

**Planer**

Kommuneplan S1L - Sommerhusområde ved Haraldsted Sø  
Lokalplan 143 - Sommerhusområde ved Haraldsted Sø

Tilbehør:

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

Induktionsplader mrk. Gorenje, emhætte, køle-/frysskab mrk. Blomberg (atelie) samt vaskemaskine mrk. Hoover

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_Ja \_\_\_X\_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østre Søvej 22, Haraldsted, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 630V456  
Ejerudgift/md.: kr. 2.767

Dato: 31.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Beskyttede naturtyper:

Jfr. ejendomsdatarapporten er der følgende beskyttede naturtyper på ejendommen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger 2024-2025  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.  
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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.

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.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Østre Søvej 22, Haraldsted, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 630V456  
Ejerudgift/md.: kr. 2.767

Dato: 31.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.884	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	7.778	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	4.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Skorstensfejning	kr.	670	I alt	kr.	4.028.917
Grundejerforening	kr.	600	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	209			
Husforsikring	kr.	4.560			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.201			

#### 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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.269 md. / 267.232 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.677 md. / 212.121 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: 25.03.2026

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: Østre Søvej 22, Haraldsted, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 630V456  
Ejerudgift/md.: kr. 2.767

Dato: 31.03.2026

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 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:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.