



**REAL**

## Bondebjergvej 15, Gyrestinge, 4100 Ringsted

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>149</b>
Kontant	<b>2.295.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.045</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>967</b>
Byggeår/ombygget	<b>1937/1994</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **630V471**

---

**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: Bondebjergvej 15, Gyrstinge, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 630V471  
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 09.04.2026



### Flot 2 plans landvilla med god udsigt udover landskabet i naturskønne omgivelser.

Opført i gule mursten med betontagsten.

### Opvarmes med pillefyr mrk. Baxi (2016) og brændovn (2009). 2-lags termovinduer (2016).

Mulighed for fibernet.

### 149 kvm bolig + 82 kvm kælder + 17 kvm udestue + 23 kvm garage + 22 kvm carport m.fl.

#### Ejendommen indeholder :

Entre med skabe og trappe til kælder, badeværelse med bruser, væghængt wc, sort skabsarr. med håndvask og gulvvarme (2015), stort soveværelse med god udsigt, lyst køkken (2016), spisestue med brændeovn og trappe til 1.salen - opholdsstue med udgang til dejlig udestue (2020) med udgang til terrasse og haven.

#### 1.salen indeholder :

Stort disponibelt rum - alrum - stue - aktivitetsrum etc. samt 2 værelser.

#### Kælderen indeholder :

Trapperum med egen indgang, vikualierum,, disponibelt rum, vaskerum med bruser og wc og installation til vaskemaskine og tørretumbler, fyrrum/disponibelt rum samt stort disponibelt rum.

**Beliggende i 1. række** i starten af Gyrstinge by, med landsbyhuset (aktivitetshus med sportshal, fitnesscenter, mødelokale, festsat og vandrerhjem), institution, skole og tæt på sø og skov. Kun ca. 8 km til Ringsted med mange indkøbsmuligheder, outlet, til- og frakørsel på motorvej og gode togforbindelser til bl.a. København og Odense.

#### 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.

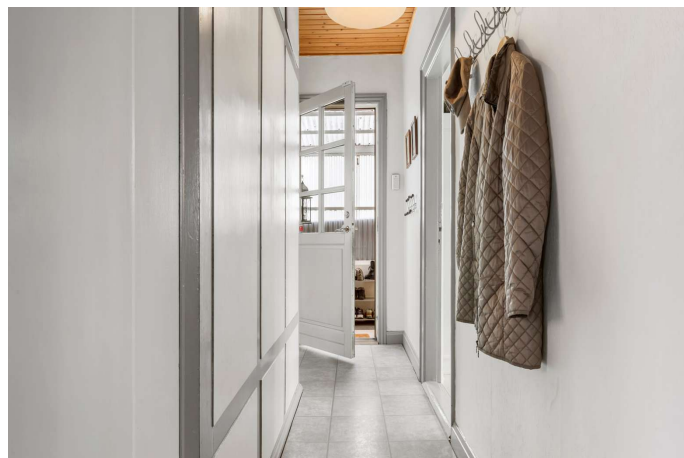
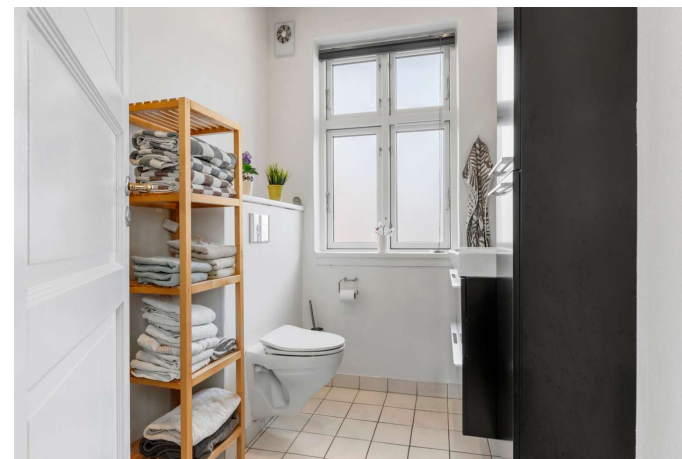
Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Bak



Adresse: Bondebjergvej 15, Gyresting, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 630V471  
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 09.04.2026





Adresse: Bondebjergvej 15, Gyresting, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 630V471  
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 09.04.2026





Adresse: Bondebjergvej 15, Gyresting, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 630V471  
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 09.04.2026





Adresse: Bondebjergvej 15, Gyresting, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 630V471  
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

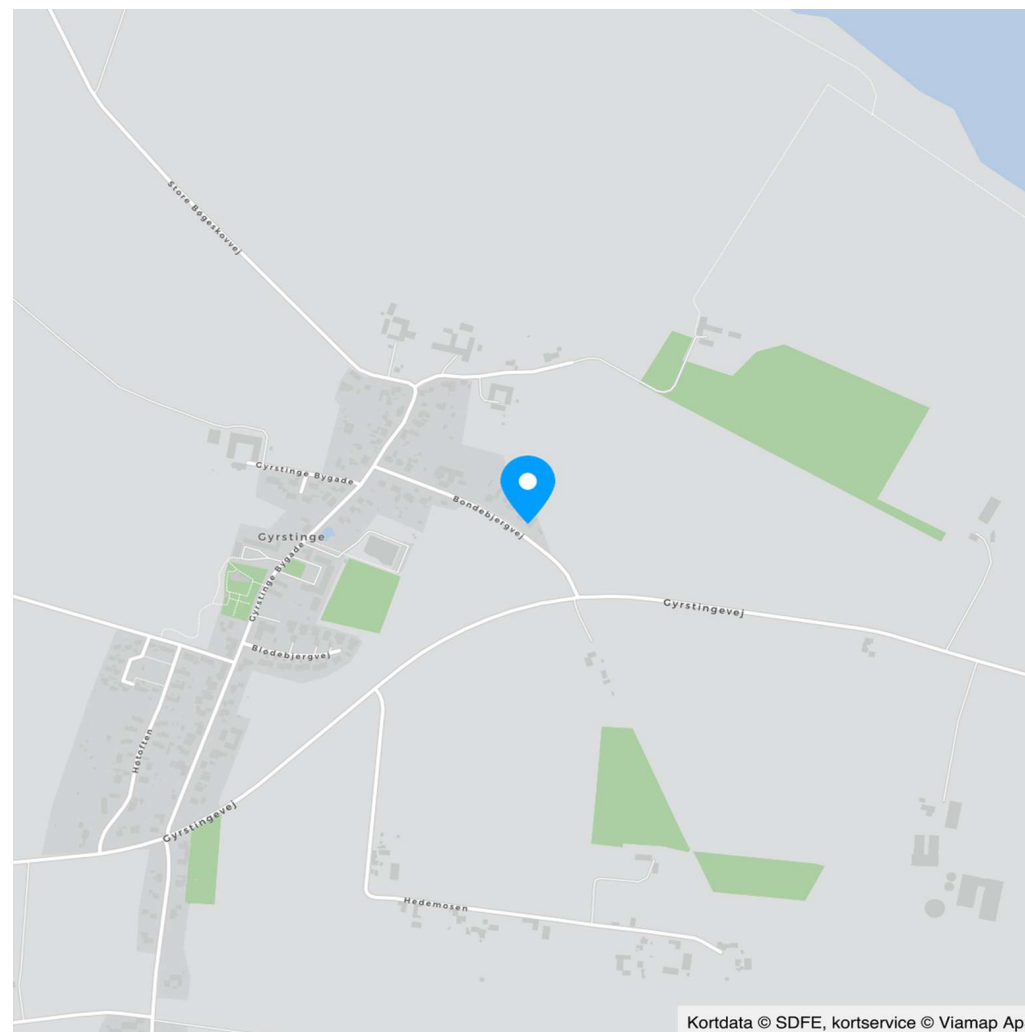
Dato: 09.04.2026



Adresse: Bondebjergvej 15, Gyrrstinge, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 630V471  
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 09.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Bondebjergvej 15, Gyrstinge, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 630V471  
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Ringsted  
Matr.nr.: 8e Gyrstinge By, Gyrstinge  
BFE-nr.: 2503578  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Pillefyr mrk. Baxi  
Opført/ombygget år: 1937/1994

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.929.000  
Grundværdi: 942.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.543.200  
Grundlag for grundskyld: 753.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 967 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 149 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 82 m<sup>2</sup>  
Indbygget udestue el. lign.: 17 m<sup>2</sup>  
Garage: 23 m<sup>2</sup>  
Carpport: 22 m<sup>2</sup>  
Drivhus: 6 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: 10.09.1985 - Lokalplan nr. 8, Vedr 1A, 39

**Planer**

Kommuneplan 6B1 - Gyrstinge Bygade - Gyrstinge  
Lokalplan 8 - Gyrstinge

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: Bondebjergvej 15, Gyrstinge, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 630V471  
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 09.04.2026

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.: 24.400 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr mrk. Baxi  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
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 E



Adresse: Bondebjergvej 15, Gyrstinge, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 630V471  
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.870	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	5.275	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	4.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Skorstensfejer	kr.	1.200	I alt	kr.	2.318.717
Rottebekæmpelse	kr.	200			
Husforsikring	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.546			

**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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.591 md. / 151.097 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.027 md. / 120.328 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: Bondebjergvej 15, Gyresting, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 630V471  
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 09.04.2026

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.