



REAL

Bøgevangenget 2, Kærehave

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	160
Kontantpris	2.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.877	Grund m2	860
Byggear	1981	Energimærke	C

Sagsnr. **630V373**

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak

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

Adresse: Bøgevangenget 2, Kærehave, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 630V373
Ejerudgift/md.: kr. 2.877

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Sjældnen udbudt 1 plans villa nær Kærehave Skov, kun få km fra Ringsted by.

Opført i 1981 i gule mursten med betontagsten.

Opvarmes med fjernvarme og pille-brændeovn. 2-lags termovinduer.

160 kvm bolig + 32 kvm garage fra 1995.

Ejendommen indeholder :

Stort bryggers/fyrrum med indgang, håndvask, masser af skabe og installation til vaskemaskine og tørretumbler, lyst køkken med god spiseplads og udgang til terrasse og haven, 2 værelser, walk-in-closet/gennemgangsrums, badeværelse med bruser, wc, hvidt skabsarrangement med håndvask og gulvvarme, stor vinkel-opholdsstue med pille-brændeovn og udgang til terrasse og haven, soveværelse samt badeværelse med bruser, wc, skabsarrangement med håndvask og gulvvarme.

860 kvm vel-anlagt have med bl.a. flere terrasser, græsplæne, stort fint bøgetræ m.v.

Ejendommen er beliggende i Kærehave, som er et af byens bedste områder, tæt på skoven, stisystemer, busforbindelser, gode indkøbsmuligheder, Ringstedet, Outlet, box-butikker, skoler, sportsfac., svømmeland m.v. Derudover nær til- og frakørselsmuligheder fra motorvej og gode togforbindelser til bl.a København fra Ringsted Station.

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: Bøgevænget 2, Kærehave, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 630V373
Ejerudgift/md.: kr. 2.877

Dato: 29.01.2026



Adresse: Bøgevangenget 2, Kærehave, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 630V373
Ejerudgift/md.: kr. 2.877

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Ringsted
Matr.nr.:	6 h Ringsted Markjorder
BFE-nr.:	5358657
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1981

Arealer*

Grundareal:	860 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	32 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 3 lyst d. 24.05.2023 lbnr. 1014848774 Filnavn:
7d69ae5d-665d-4cbf-ae2f-718131496837

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.787.000 kr.
Grundværdi:	1.807.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.229.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.445.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Bordkomfur mrk. Bauknecht, Emhætte mrk. Thermex, Køleskab mrk. Bauknecht, Indbygningsovn mrk. Bauknecht, Skabsfryser
mrk. Gram (indsættes i stedet for den nuværende i bryggerset)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bøgevangen 2, Kærehave, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 630V373
Ejerudgift/md.: kr. 2.877

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikringsselskab
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Drikkevandsinteresser:

Jfr. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Separatkloakering:

Jfr. mail af 11.09.2024 fra Ringsted kommune skal ejendommen separatkloakeres i perioden 2025-2027.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Det kan oplyses, at Ringsted Forsyning opkræver a'conto fjernvarme kr. 11.490,00 for 2024.
Der foreligger endnu ikke et helt årsforbrug.

Fjernvarme:

Der er indgået et "Fjernvarmeabonnement 1" med Ringsted Forsyning. Abonnementet løber i 20 år fra d. 01.09.2023. Der betales årligt kr. 2.375,00 i abonnement. Beløbet opkræves sammen med varme, vand og vandaflledning hos Ringsted Forsyning. Restgælden udgør kr. 32.867,71 pr. 30.09.2024.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger 2024-2025 :

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Bøgevangenget 2, Kærehave, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 630V373
Ejerudgift/md.: kr. 2.877

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.371	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr. 10.119	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.067
Husforsikring	kr. 5.416	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr. 4.361	I alt	kr.	3.023.917
Skorstensfejning	kr. 715			
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr. 2.375			
Rottebekæmpelse	kr. 160			

Ejerudgift i alt 1 år 34.518

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.080 md./ 192.954 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.852 md./ 154.219 år v/26,70%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Bøgevangen 2, Kærehave, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 630V373
Ejerudgift/md.: kr. 2.877

Dato: 29.01.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Varme - fjernvarme - restgæld (abonnement 1)	32.868	30.09.2024

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/1% Obligationslån	Obligationslån	581.597	581.597	448.875	DKK	1	29.040	24,25	3,75			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.