# Næstvedvej 30, 4100 Ringsted

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m² | **151** |
| Kontant | **3.295.000** | Værelser | **4** |
| Ejerudgift | **2.944** | Grund m² | **749** |
| Byggeår | **1934** | Energimærke | **E** |

Sagsnr. **630V4892**

**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: Næstvedvej 30, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 630V4892
Ejerudgift/md.: kr. 2.944

Dato: 26.10.2026

**Eftertragtet 2 plans villa med fuld kælder og dejlig udestue centralt i Ringsted by.**

Ejendommen er opført i 1934 i røde mursten med røde tagsten.

Opvarmes med fjernvarme. 2-lags termovinduer.

Fibernet. Bræddegulve. Fyldningsdøre.

**151 kvm bolig + 102 kvm kælder + 17 kvm udestue + 21 kvm garage.**

**Ejendommen indeholder :**

Entre med trappe til 1.salen, badeværelse med bruser, wc, håndvask, stue - disponibelt rum (oprindelig forretningslokale), køkken - stor spiseplads - alrum med karnap og 2 glasdøre til stue - disponibelt rum samt dejlig udestue med udsigt til haven.

**1.salen indeholder :**

Repos, soveværelse med garderobe og fransk altan, toilet med wc og håndvask samt 2 værelser.

**Kælderen indeholder :**

Vaskerum med udgang til haven, tørrerum/fyrrum, gennemgangsrum/disponibelt rum, stort disponibelt rum samt vin-kælder med gulvvarme.

749 kvm anlagt grund med stor terrasse, sti, græs, bede, buske og flisebelagt område til f.eks. pool, trampolin eller andet.

**En ejendom med sjæl og charme, som er beliggende tæt på Netto, stationen med gode togforbindelser, skoler, bager, og alt andet som hører byen til.**

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

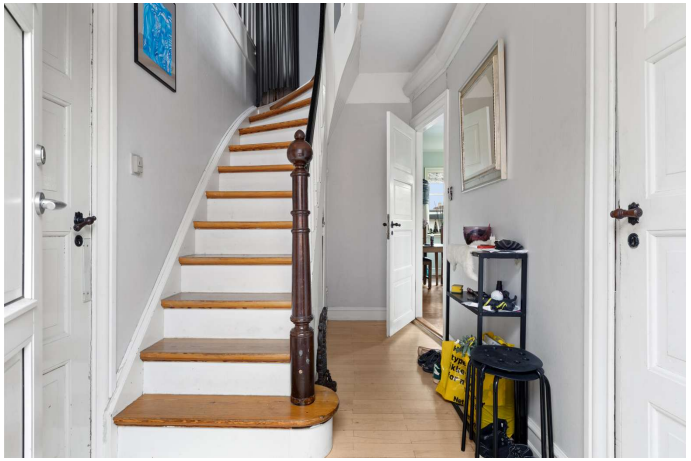

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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

Adresse: Næstvedvej 30, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 630V4892
Ejerudgift/md.: kr. 2.944

Dato: 26.10.2026



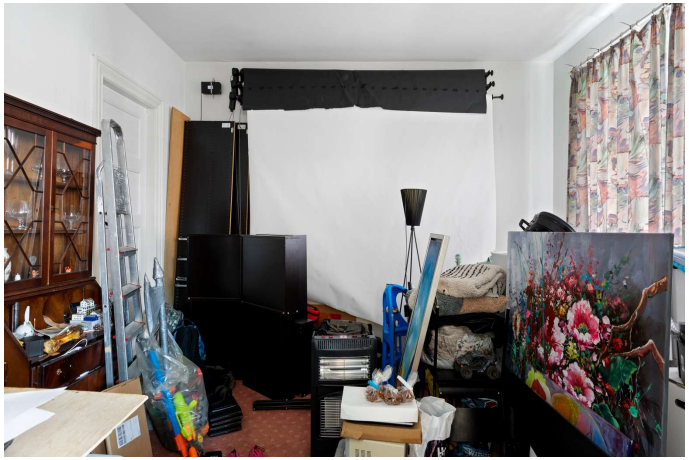
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

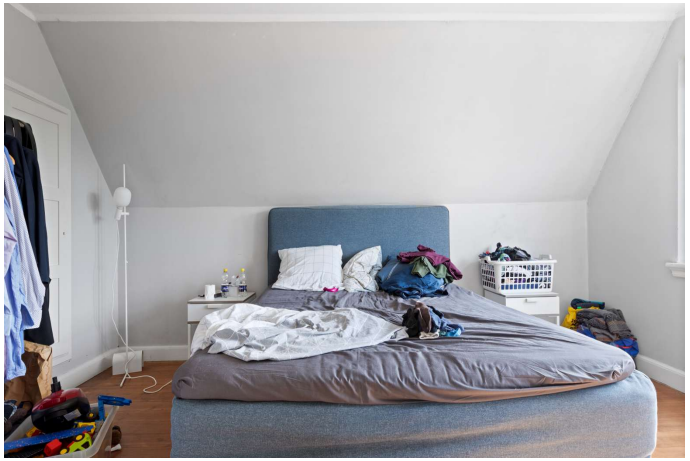
**RealMæglerne** Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted
Tlf. +4557618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

Adresse: Næstvedvej 30, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 630V4892
Ejerudgift/md.: kr. 2.944

Dato: 26.10.2026





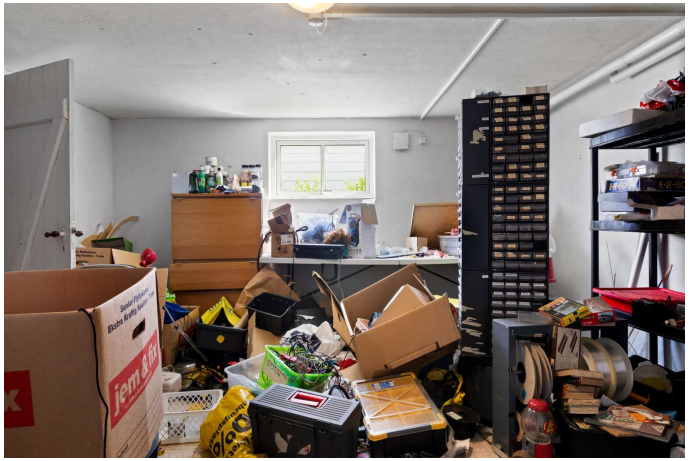
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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

Adresse: Næstvedvej 30, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 630V4892
Ejerudgift/md.: kr. 2.944

Dato: 26.10.2026



**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: Næstvedvej 30, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 630V4892
Ejerudgift/md.: kr. 2.944

Dato: 26.10.2026

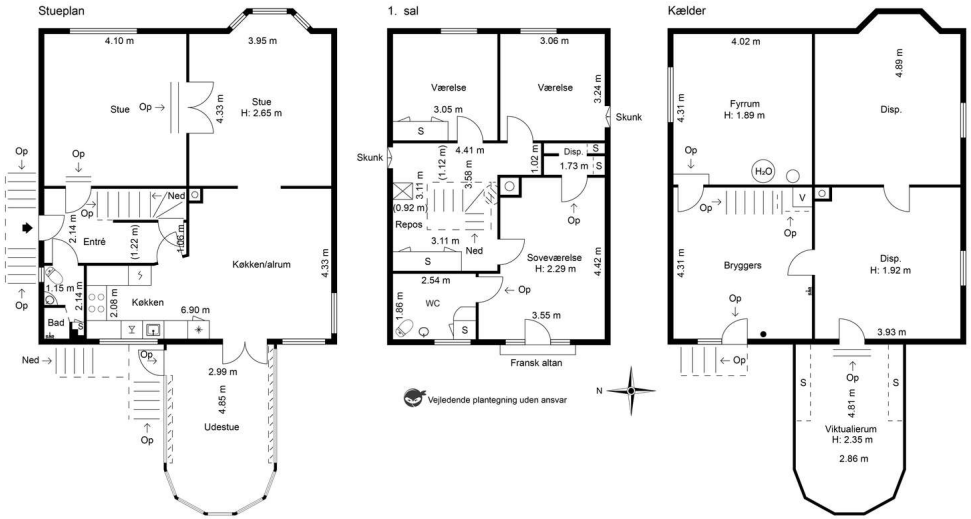
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

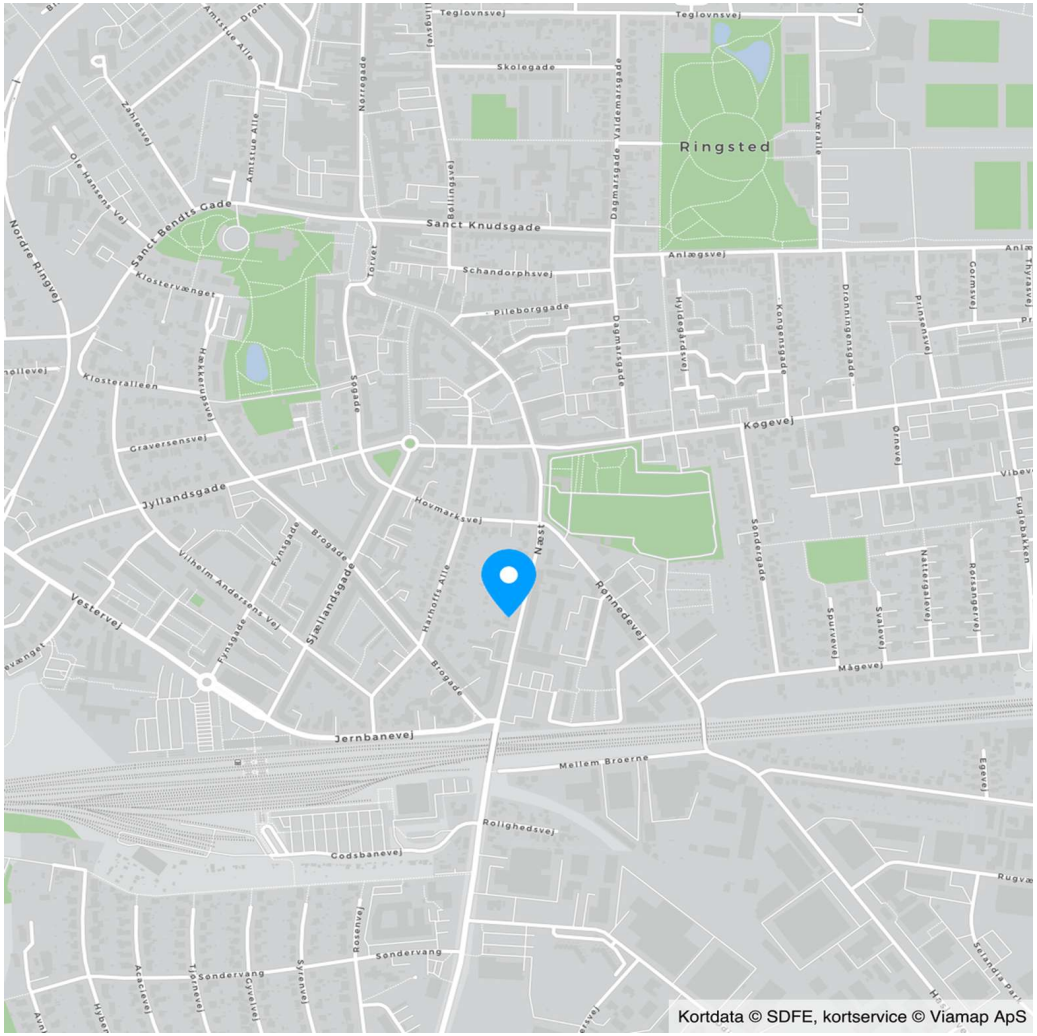
**RealMæglerne** Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted
Tlf. +4557618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

Adresse: Næstvedvej 30, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 630V4892
Ejerudgift/md.: kr. 2.944

Dato: 26.10.2026





**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: Næstvedvej 30, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 630V4892
Ejerudgift/md.: kr. 2.944

Dato: 26.10.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Helårsbeboelse |
| Kommune: | Ringsted |
| Matr.nr.: | 148h Ringsted Bygrunde |
| BFE-nr.: | 7063701 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1934 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | |
| Ejendomsværdi: | |
| Grundværdi: | |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.956.000 |
| Grundlag for grundskyld: | 1.449.600 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 749 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 151 $m^2$ |
| Øvrige arealer: | |
| Kælder: | 102 $m^2$ |
| Indbygget udestue el. lign.: | 17 $m^2$ |
| Garage: | 21 $m^2$ |
| Udhus: | 10 $m^2$ |

** 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: 01.01.1585 - Oldtidsminder er forbeholdt det offentlige
- Nr. 2: 01.01.1585 - Oldtidsminder er forbeholdt det offentlige
- Nr. 3: 23.09.1933 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 15.10.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 20.05.1957 - Dok om carport/garage mv

**Planer**
Kommuneplan 1B9 - Harhoffs allé, Næstvedvej og Jernbavevej - Bymidten

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.


**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: Næstvedvej 30, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 630V4892
Ejerudgift/md.: kr. 2.944

Dato: 26.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:


**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: Næstvedvej 30, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 630V4892
Ejerudgift/md.: kr. 2.944

Dato: 26.10.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 15.076 |
| Grundskyld | kr. | 10.147 |
| Renovation - anslået | kr. | 4.000 |
| Rottebekæmpelse - anslået | kr. | 100 |
| Husforsikring - anslået | kr. | 6.000 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 35.323 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 3.295.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 21.650 |
| I alt | kr. | 3.316.650 |

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.351 md. / 232.215 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.135 md. / 181.622 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

**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: Næstvedvej 30, 4100 Ringsted<br>Kontantpris: kr. 3.295.000 | Sagsnr.: 630V4892<br>Ejerudgift/md.: kr. 2.944 | Dato: 26.10.2026 |

| | |
|---|---|
| Tinglysningsafgiftsreduktion:<br>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:<br>Nr. 6: hovedstol kr. 2.140.000<br>Nr. 7: hovedstol kr. 10.000<br><br>Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene. |

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

# 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.