

REAL



Nebsmøllevej 10, Ortved, 4100 Ringsted

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	109
Kontant	1.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.986	Grund m ²	889
Byggeår	1974	Energimærke	D

Sagsnr. **630V4893**

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: Nebsmøllevej 10, Ortved, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 630V4893
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 26.07.2026



1 plan villa i gule mursten med bølgeeternittag, opført i 1974.

Opvarmes med naturgas, og mulighed for brændeovn.

Vel-indrettet 109 kvm bolig + 32 kvm stor muret garage + 9 kvm udhus + 25 kvm overdækket terrasse + 25 kvm udhus (ej anmeldt og godkendt)

Ejendommen indeholder :

Entre/fordelingsgang, oprindelig badeværelse med bruser, wc, skabsarr. med håndvask, stort værelse, soveværelse, oprindelig badeværelse med badekar, wc og skabsarr. med håndvask, gl. malet køkken med spiseplads - opholdsstue med udgang til overdækket terrasse og mulighed for brændeovn, værelse/spisestue/arbejdsrum eller andet samt mindre bryggers/fyrrum med egen indgang.

889 kvm anlagt grund med græsplæne, terrasser m.v.

Beliggende for enden af lukket vej, nær skov og busforbindelser til bl.a. Jystrup, Ringsted og Roskilde. Kun ca. 8 km fra Ringsted By og ca. 6 km til Borup, begge steder med mange indkøbsmuligheder. Endvidere kun ca. 3 km til Jystrup med brugs, skole, daginstitution, sportsfac., søer, skove m.v. Desuden busforbindelser til både Ringsted, Jystrup, Borup, Østed og Roskilde.

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: Nebsmøllevej 10, Ortved, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 630V4893
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

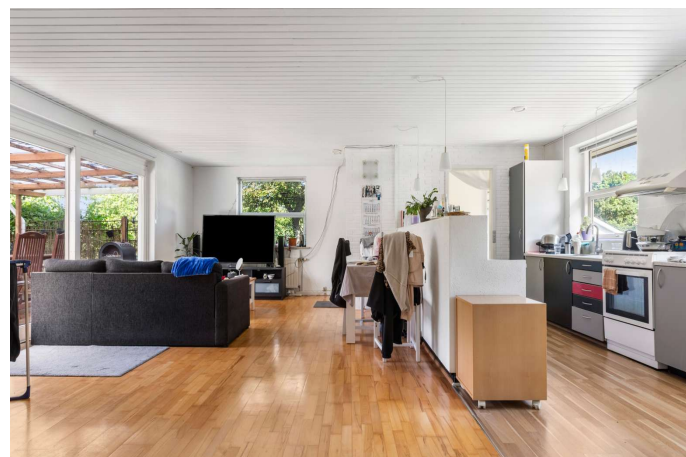
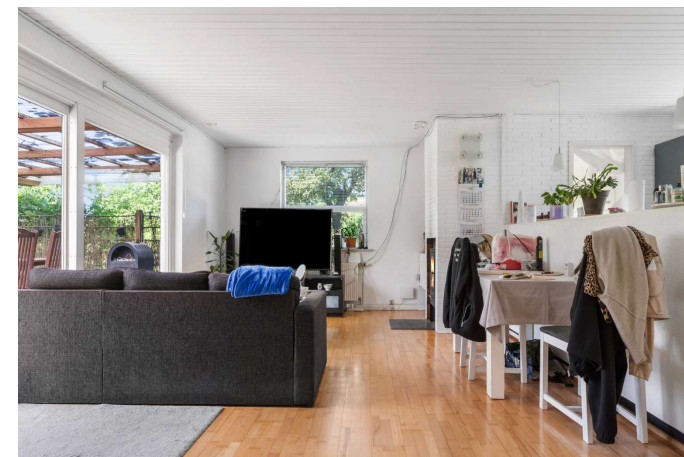
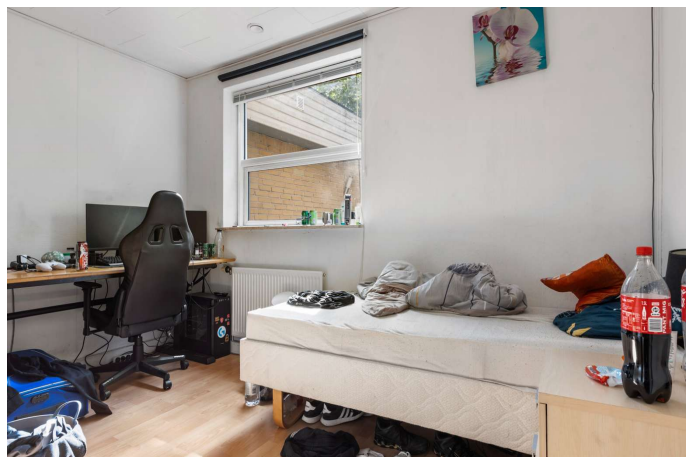
Dato: 26.07.2026



Adresse: Nebsmøllevej 10, Ortved, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 630V4893
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

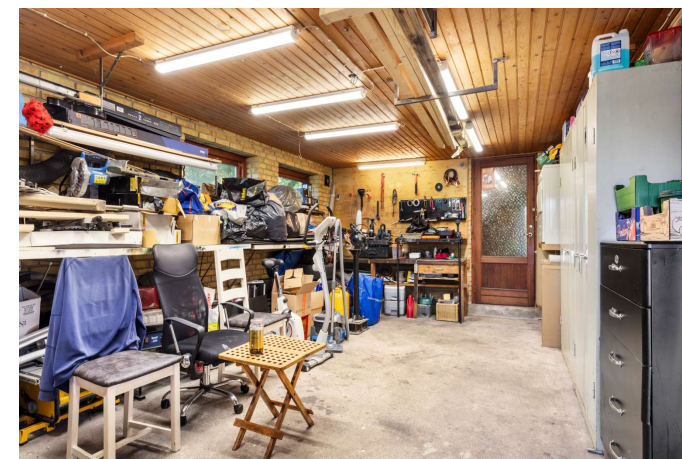
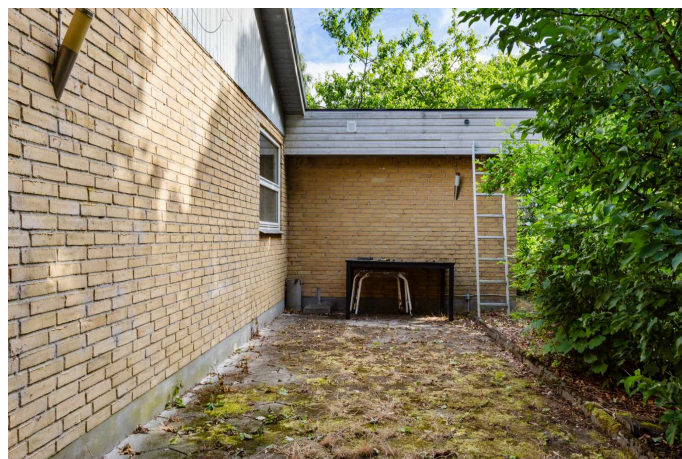
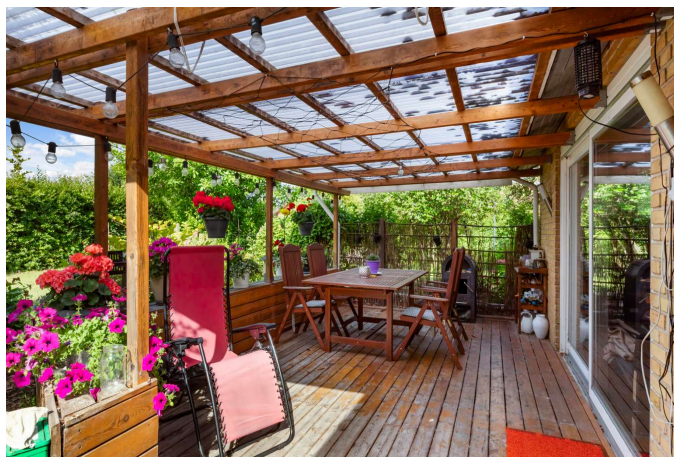
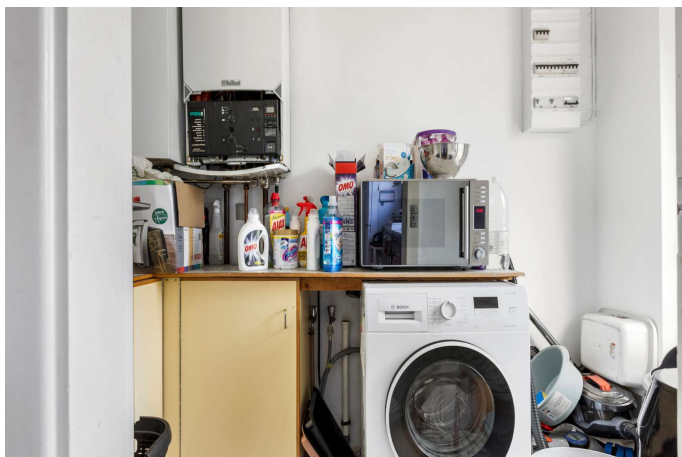
Dato: 26.07.2026



Adresse: Nebsmøllevej 10, Ortved, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 630V4893
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 26.07.2026





Adresse: Nebsmøllevej 10, Ortved, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 630V4893
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 26.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Ringsted
Matr.nr.: 19r Ortved By, Vigersted
BFE-nr.: 2500731
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.685.000
Grundværdi: 904.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.348.000
Grundlag for grundskyld: 723.200

Arealer**

Grundareal: 889 m²
Boligareal i alt: 109 m²
Øvrige arealer:
Garage: 41 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: 07.08.1928 - Dok om jagtpassageret mv korrekt årstal 1920
- Nr. 2: 28.06.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan BE17 - Nebsmøllevej - Ortved

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: Nebsmøllevej 10, Ortved, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 630V4893
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 26.07.2026

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: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsoptstillingens 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 D



Adresse: Nebsmøllevej 10, Ortved, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 630V4893
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 26.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.875	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	5.062	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation - anslået	kr.	4.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Grundejerforening - anslået	kr.	1.000	I alt	kr.	2.016.496
Skorstensfejning - anslået	kr.	750			
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	150			
Husforsikring - anslået	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 23.837			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.924 md. / 131.091 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.699 md. / 104.389 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: Nebsmøllevej 10, Ortved, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 630V4893
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 26.07.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.294.000
Nr. 4: hovedstol kr. 377.000

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.