

**REAL**



## Smedeparken 8, Slimminge, 4100 Ringsted

|             |                      |             |            |
|-------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>140</b> |
| Kontantpris | <b>2.195.000</b>     | Værelser    | <b>5</b>   |
| Ejerudgift  | <b>2.465</b>         | Grund m2    | <b>827</b> |
| Byggear     | <b>1973</b>          | Energimærke | <b>E</b>   |

Sagsnr. **630V435**

**RealMæglerne** Ringsted v/ Søren Bak

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

Adresse: Smedeparken 8, Slimminge, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 630V435  
Ejerudgift/md.: kr. 2.465

Dato: 27.01.2026



### Beskrivelse:

**Eftertragtet 1 plans villa i gule mursten med bølgeeternittag.**

Opvarmes med olie (2017) og brændeovn. 2-lags termovinduer.

**140 kvm bolig + 31 kvm carport + 6 kvm udhus + udestue på xx kvm (ej anmeldt og godkendt)**

### Ejendommen indeholder :

Bryggers/fyrrum med indgang, håndvask og skabe, ca. 9 år gl. sort køkken med god spiseplads, spisestue med udgang til udestue - lys opholdsstue med brændeovn, entre / fordelingsgang, stort værelse med skabe (tidligere 2 værelser), soveværelse med skabe, værelse med skabe, ca. 9 år gl. pænt badeværelse med bruser, wc, hvidt skabsarr. med håndvask og gulvvarme samt pænt toilet med wc, skabsarr. med håndvask, installation til vaskemaskine og tørretumbler samt gulvvarme.

**827 kvm velanlagt hyggelig grund med flere terrasser og opholdssteder, bålplads, græsplæne m.v.**

Beliggende på lukket vej i landsbyen Slimminge, med tankstation med kiosk, og kun få km fra til- og frakørsel af motorvej E20 mod/fra bl.a. København. Der er kun ca. 10 min i bil til Borup, Bjæverskov og Ringsted, som alle har mange muligheder for indkøb, sportsfac., skoler, institutioner m.v.

### 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: Smedeparken 8, Slimminge, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 630V435  
Ejerudgift/md.: kr. 2.465

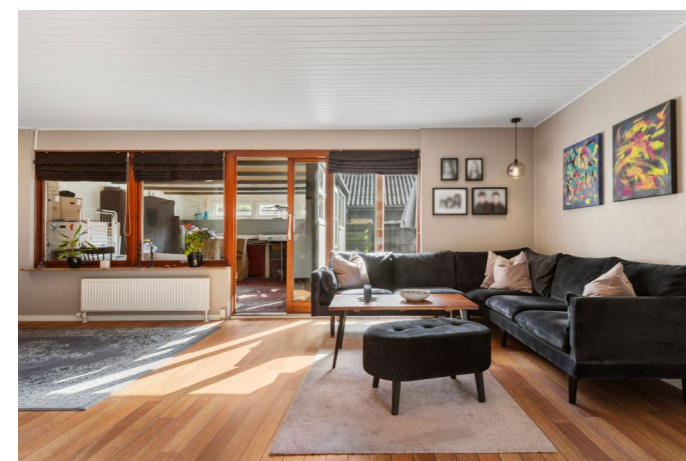
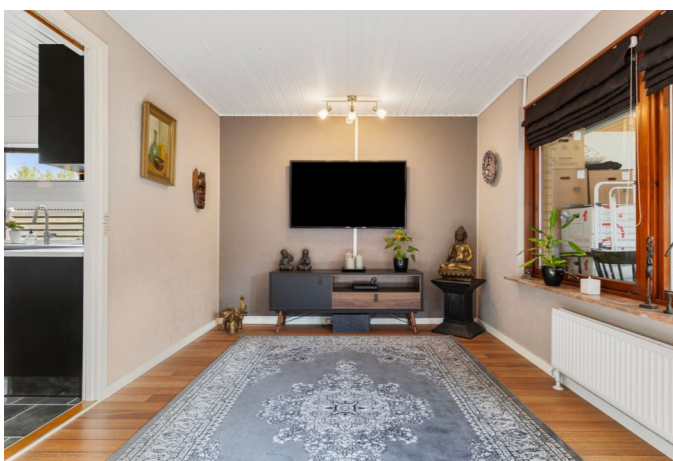
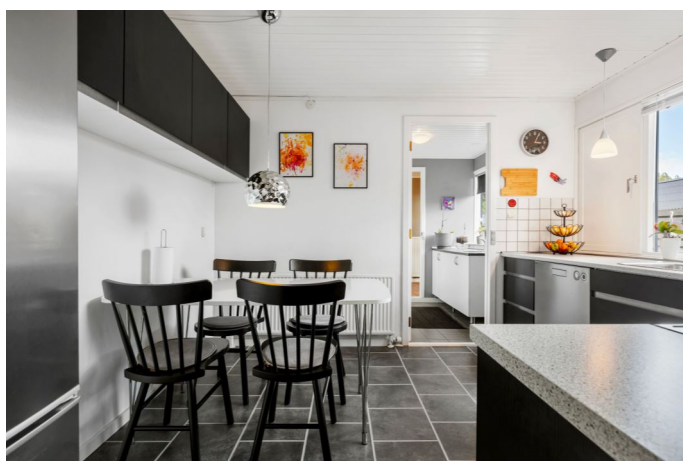
Dato: 27.01.2026



Adresse: Smedeparken 8, Slimminge, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 630V435  
Ejerudgift/md.: kr. 2.465

Dato: 27.01.2026



Adresse: Smedeparken 8, Slimminge, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 630V435  
Ejerudgift/md.: kr. 2.465

Dato: 27.01.2026



Dato: 27.01.2026





Adresse: Smedeparken 8, Slimminge, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 630V435  
Ejerudgift/md.: kr. 2.465

Dato: 27.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Køge                                 |
| Matr.nr.:           | 18 o Slimminge By, Gørslev           |
| BFE-nr.:            | 2592039                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                |                                      |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeanstallation:  | Centralvarme med én fyringsenhed     |
| Opført/ombygget år: | 1973                                 |

##### **Arealer\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 827 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 140 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Carport:          | 31 m <sup>2</sup>  |
| Udhus:            | 6 m <sup>2</sup>   |

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

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 11.04.1901 lbnr. 904099-19 Tillægstekst Dok om jagtpassageret mv  
Nr. 2 lyst d. 17.01.1964 lbnr. 249-19 Tillægstekst Dok om vandværk, pumpehuse mv,  
Om resp se akt Filnavn: 19\_C\_334  
Nr. 3 lyst d. 09.08.1972 lbnr. 10567-19 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,  
grundejerfr mv Filnavn: 19\_S\_15  
Nr. 4 lyst d. 18.05.2004 lbnr. 13061-19 Tillægstekst Lokalplan nr. 122. Filnavn:  
19\_M\_488

Der foreligger kommuneplaner eller kommuneplanforslag for området.

Ejendommen er beliggende inden for en spildevandsplan.

Der foreligger varmeplaner for ejendommen.

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022          |
| Ejendomsværdi:               | 2.133.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.285.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.575.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     |               |

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Smedeparken 8, Slimminge, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 630V435  
Ejerudgift/md.: kr. 2.465

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Områdeklassificeret som lettere forurenet:**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger 2024-2025:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

*[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]*

*[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]*

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**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.



Adresse: Smedeparken 8, Slimminge, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 630V435  
Ejerudgift/md.: kr. 2.465

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                           |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|---------------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat         | kr. | 8.034  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 2.195.000 |
| Grundskyld                | kr. | 5.894  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 7.922     |
| Husforsikring             | kr. | 9.600  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 15.050    |
| Renovation                | kr. | 4.448  | I alt                            | kr. | 2.217.972 |
| Skorstensfejning          | kr. | 833    |                                  |     |           |
| Rottebekæmpelse           | kr. | 170    |                                  |     |           |
| Grundejerforening anslået | kr. | 600    |                                  |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år 29.578

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.816 md./ 141.794 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.604 md./ 115.243 år v/24,90%  
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: 27.01.2026  
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: Smedeparken 8, Slimminge, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 630V435  
Ejerudgift/md.: kr. 2.465

Dato: 27.01.2026

**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:**

**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 |
|-----------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Nordea kredit/1,5% Obligationslån | Obligationslån  | 904.526  | 904.526      | 926.309       | DKK              | 1,5                | 72.386        | 15,50        | 1,89 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Gl. Slimminge Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Tilbehør:**

Hårde hvidevarer - ?

Gulvvarme i badeværelse og gæstetoilet

TV- signal - Parabol

Internet - Telia-abonnement

# 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.