

REAL



Englerupvej 141, Sigersted, 4100 Ringsted

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	103
Kontantpris	1.250.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.878	Grund m2	1.004
Byggear	1961	Energimærke	D

Sagsnr. **630V424**

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: Englerupvej 141, Sigersted, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 630V424
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 10.10.2025



Beskrivelse:

GOD UDSIGT UDOVER LANDSKABET

Tilbagetrukket 2 plans villa i røde mursten med røde tagsten, opført i 1961.

Opvarmes med gl. oliefy. 2-lags termovinduer (flere af dem er skiftet i 2021).

103 kvm bolig + 33 kvm garage.

Ejendommen indeholder :

Indgang / fyrrum med installation til vaskemaskine, ældre badeværelse med bruser, wc og hvidt skabsarr. med håndvask, gl. køkken med nedgang til viktualie-kælderrum / vinrum eller andet - spiseplads / alrum - opholdsstue med god udsigt udover landskabet samt entre med indgang og trappe til 1.salen.

1.salen indeholder :

Stort repos med plads til garderobe, stort værelse samt stort soveværelse. Der er mulighed for anden indregning af 1.salen.

1.004 kvm grund anlagt med bl.a. stor græsplæne, terrasse m.v.

Beliggende i landsbyen Sigersted, kun ca. 5 km fra Ringsted, med gode indkøbsmuligheder, skoler, sportsfac., motorvejs til- og frakørsel og ikke mindst gode togforbindelser til bl.a. København og Odense 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: Englerupvej 141, Sigersted, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 630V424
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

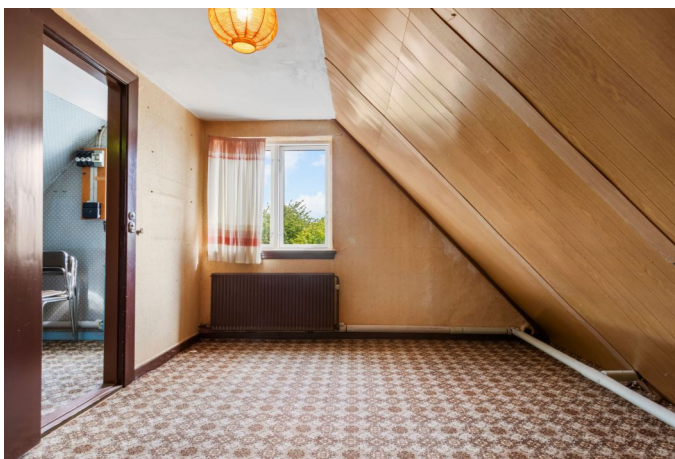
Dato: 10.10.2025



Adresse: Englerupvej 141, Sigersted, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 630V424
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 10.10.2025



Adresse: Englerupvej 141, Sigersted, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 630V424
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

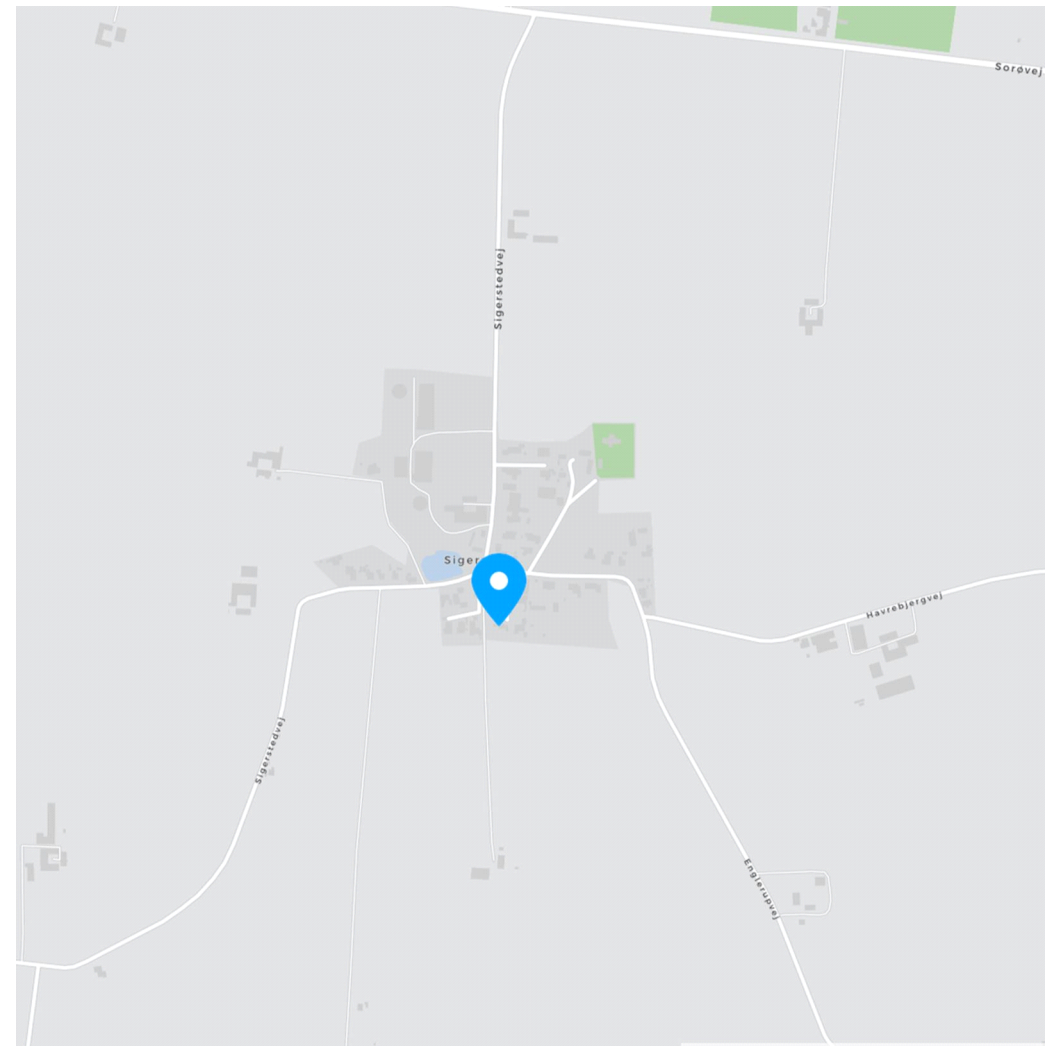
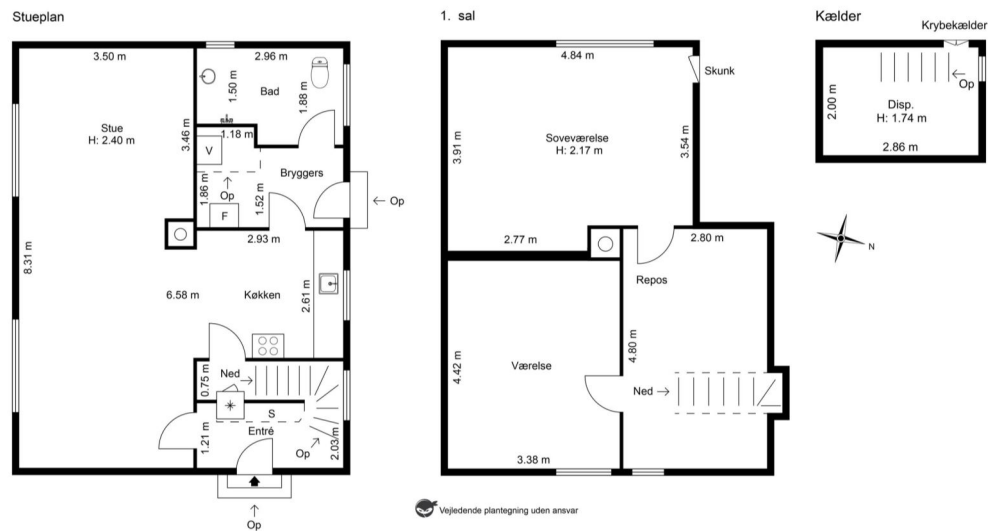
Dato: 10.10.2025



Adresse: Englerupvej 141, Sigersted, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 630V424
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 10.10.2025





Adresse: Englerupvej 141, Sigersted, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 630V424
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 10.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Ringsted
Matr.nr.:	52 d Sigersted By, Sigersted
BFE-nr.:	2498163
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.381.000 kr.
Grundværdi:	801.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.104.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.004 m ²
Boligareal i alt:	103 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	38 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	33 m ²
Udhus:	52 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Englerupvej 141, Sigersted, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 630V424
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 10.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kirkebyggelinie - Skovbyggelinie:

Jfr. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor for kirkebyggelinien - skovbyggelinien.

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 D.



Adresse: Englerupvej 141, Sigersted, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 630V424
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 10.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.634	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.250.000
Grundskyld	kr.	5.460	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.573
Husforsikring	kr.	6.408	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Renovation	kr.	4.448	I alt	kr.	1.266.923
Skorstensfejning	kr.	415			
Rottebekæmpelse	kr.	174			

Ejerudgift i alt 1 år 22.539

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.644 md./ 79.733 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.344 md./ 64.130 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 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: 07.10.2025
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: Englerupvej 141, Sigersted, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 630V424
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 10.10.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 913368-26 Tillægstekst Oldtidsminder er forbeholdt det offentlige
Nr. 2 lyst d. 16.05.1962 lbnr. 1926-26 Tillægstekst Dok om arbejderbolig mv, indeholder bestemmelser om salg

Olietank - ja der er registreret olietank på ejendommen

Ja - der foreligger kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen-

Plan - Kommuneplan 2021-2033

Plan - Kommuneplan 2026-2038

Plan - Sigersted

Plan - Strategi 2011 for Plan og Agenda 21

Plan - Planstrategi 2016-28

Plan - Sammenhæng i muligheder

Plan - Planstrategi 2023-2035

Ja -ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan.

Kloakopland - L1601

Kloakopland - L1602

Udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor kommunalbestyrelsen er indstillet på at ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist? - Nej

Ja der foreligger varmeplaner for ejendommen.

Varmeplan - Varmeplan Ringsted Kommune

Er der mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud? - Nej

Er matrikelnummeret beliggende i et forsyningsområde? - Nej

Er matriklen beliggende i et område med forsyningsforbud? - Nej

Er matriklen beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt? - Nej

Er matrikelnummeret beliggende i et område med drikkevandsinteresser? - Ja

Se i øvrigt Ejendomsdatarapport.

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.