

REAL



Roskildevej 540, Snekkerup, 4100 Ringsted

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	333
Kontant	6.500.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.608	Grund m ²	8.047
Byggeår	1976	Energimærke	C

Sagsnr. **630V4902**

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: Roskildevej 540, Snekkerup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 630V4902
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 03.10.2026



Idyllisk beliggende liebhaver-ejendom i h-form med forskudte plan og virkelig flot udsigt udover landskabet.

Opført i 1976 i pudset mur med charmeende stråtag. Opvarmes med NIBE-varmepumpe fra 2017.

Her oplever du bl.a. dobbelt murede vægge, massive træbjælker, skifer-gulve m.m.

333 kvm bolig + 34 kvm integreret dobbelt garage med direkte adgang til boligen

Ejendommen indeholder :

Baggang/bryggers med indgang, skabe og installation til vaskemaskine og tørretumbler, mørkt egetræs-køkken med god spiseplads, spisestue med udgang til haven og trappe til øvre plan med lys opholdsstue med panorama-vinduer med flot udsigt, udgang til balkon og brændeovn mrk. Con-tura, trappe ned fra spisestue til opholdsstue med indbygnings-brændeovn, gulvvarme og stort flot panorama-skydedørsparti til stor terrasse med markise og flot udsigt, mellemgang, oprindelig badeværelse med bruser, badekar, wc, håndvask, højskab og gulvvarme, entre/hall, mellemgang med skabe, stort soveværelse med skydedørs-garderobe (evt. 2 værelser), kontor/værelse, mellemgang med udgang til dobbelt garage, stort værelse, køkken/gennemgangsrum, toilet med wc og håndvask, fyrrum, stort aktivitetsrum med 2 glasdøre ud til terrasse og haven samt garderoberum/viktualierum.

Stort uudnyttet loftrum, med mulighed for yderligere 128 kvm.

8.047 kvm stor parklignende grund med 500 kvm snoet vej med store gamle træer op til stor gårdsplads Grunden er meget kuperet, og er anlagt med lille frugtlund, græs, træer, oaser, terrasser, og tilbyder god plads for både mennesker og dyr, herunder rådyr.

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.

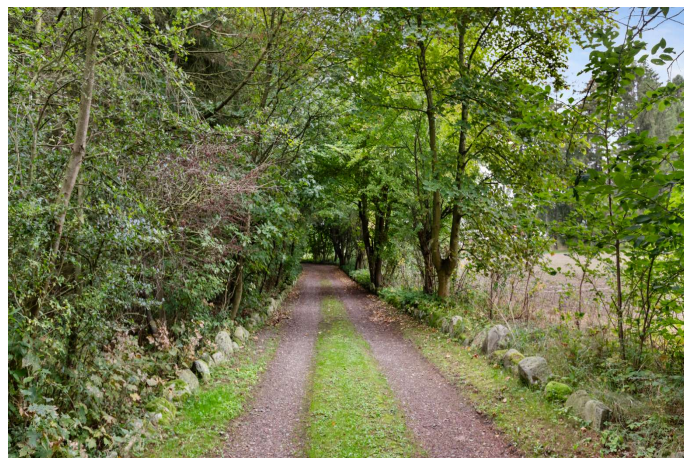
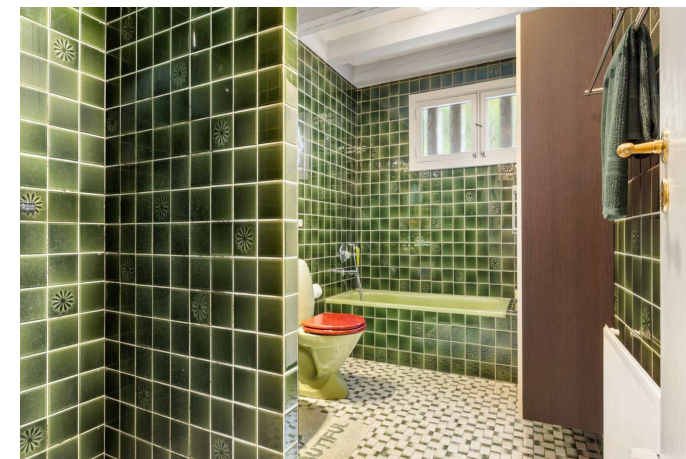
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Bak

Adresse: Roskildevej 540, Snekkerup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 630V4902
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 03.10.2026



Adresse: Roskildevej 540, Snekkerup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 630V4902
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

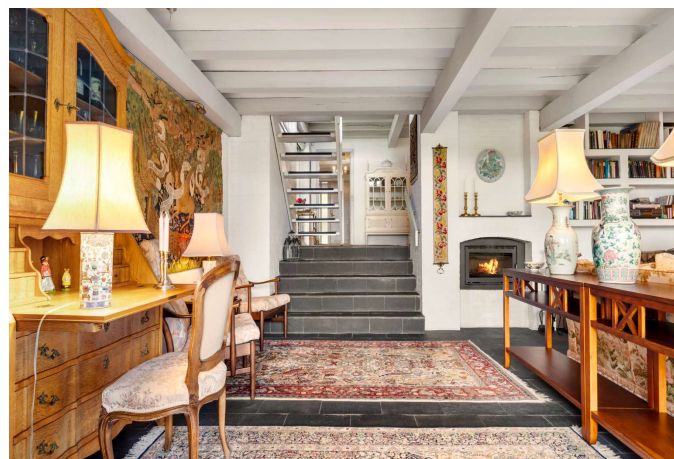
Dato: 03.10.2026



Adresse: Roskildevej 540, Snekkerup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 630V4902
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

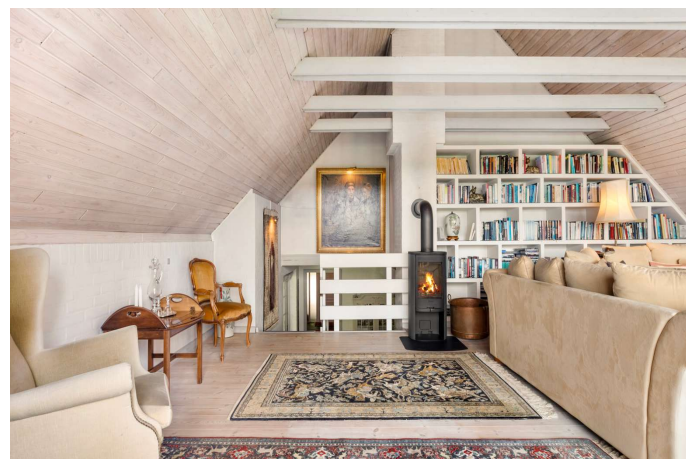
Dato: 03.10.2026



Adresse: Roskildevej 540, Snekkerup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 630V4902
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

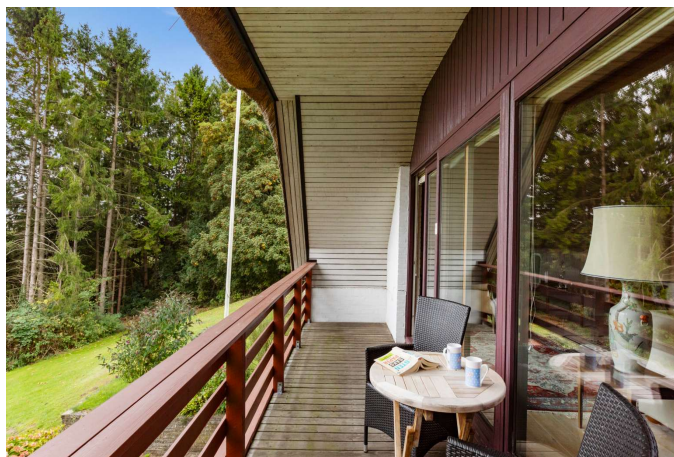
Dato: 03.10.2026



Adresse: Roskildevej 540, Snekerup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 630V4902
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

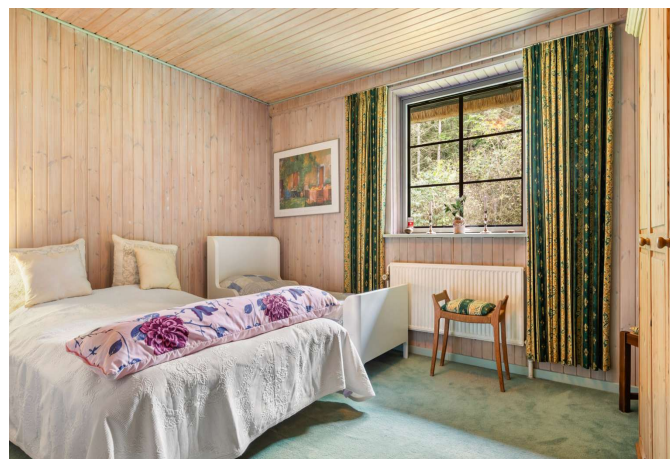
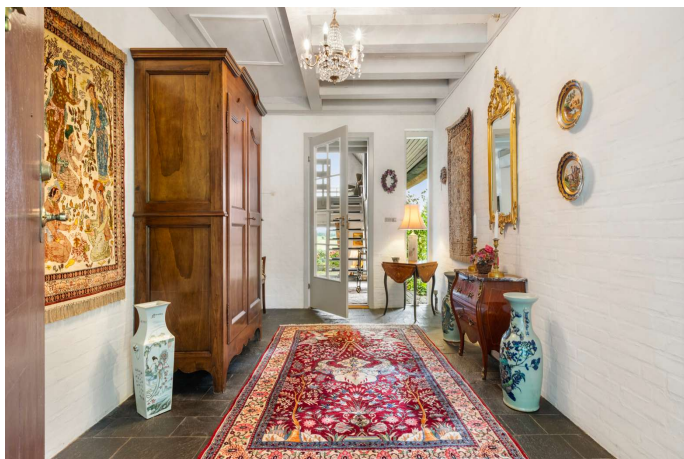
Dato: 03.10.2026



Adresse: Roskildevej 540, Snekkerup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 630V4902
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

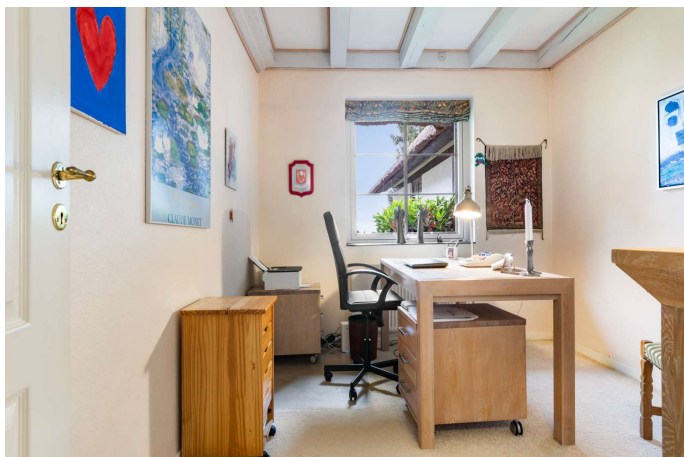
Dato: 03.10.2026



Adresse: Roskildevej 540, Snekkerup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 630V4902
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

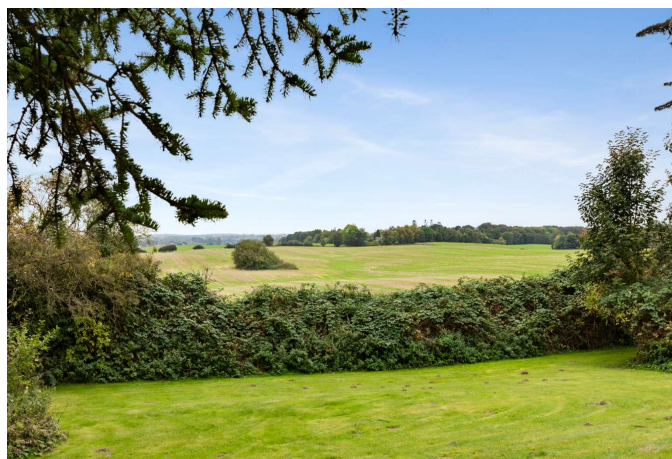
Dato: 03.10.2026



Adresse: Roskildevej 540, Snekkerup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 630V4902
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

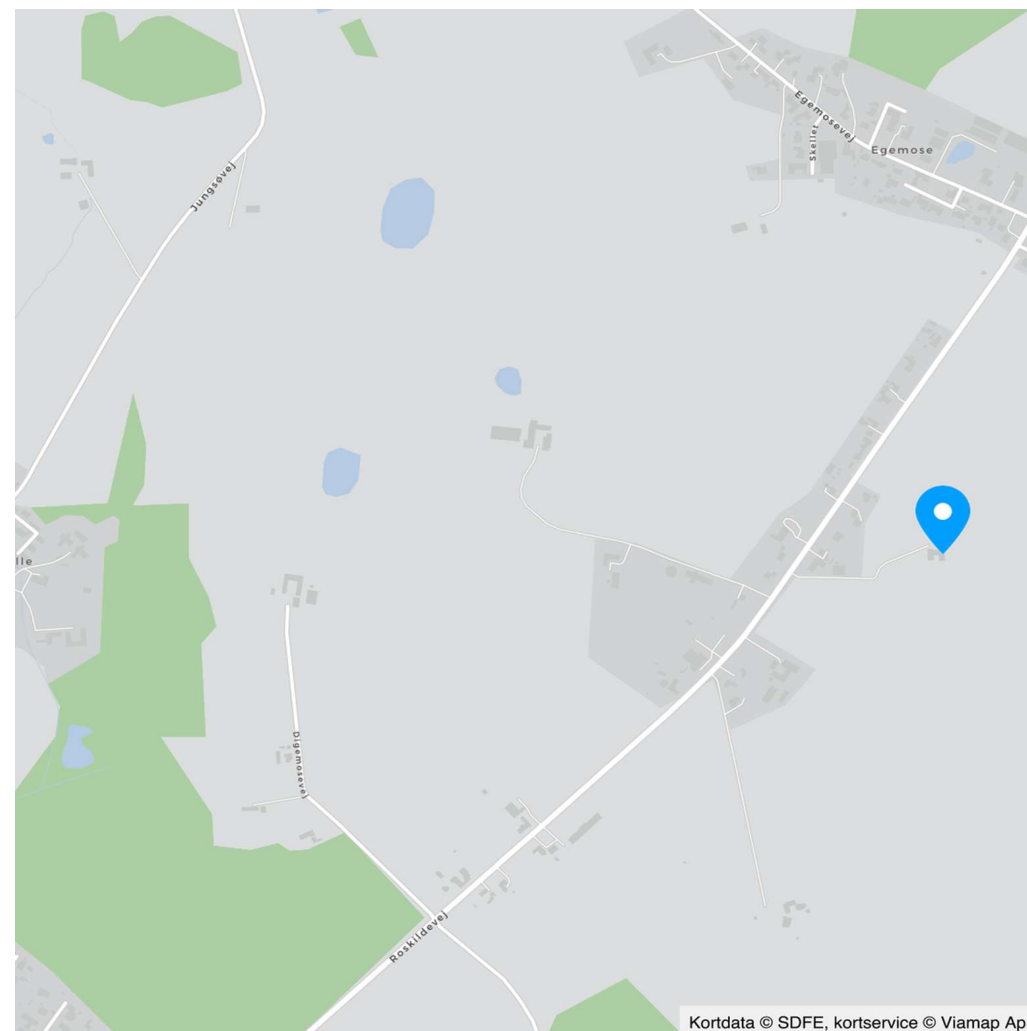
Dato: 03.10.2026



Adresse: Roskildevej 540, Snekkerup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 630V4902
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 03.10.2026





Adresse: Roskildevej 540, Snekkerup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 630V4902
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 03.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Ringsted
Matr.nr.: 2b Snekkerup By, Vigersted
BFE-nr.: 2500876
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat vej
Opført/ombygget år: 1976

Arealer**

Grundareal: 8.047 m²
- heraf vej 500 m²
Boligareal i alt: 333 m²
- heraf Fritliggende enfamilie- 323 m²
hus
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 34 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.314.000
Grundværdi: 1.080.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.451.200
Grundlag for grundskyld: 864.000

** 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: 14.05.1879 - Dok om jagtpassageret mv
- Nr. 2: 06.10.1915 - Dok om vej mv
- Nr. 3: 12.12.1942 - Dok om fredning
- Nr. 4: 28.02.1967 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 5: 10.07.1974 - Dok om byggelinier mv, Vedr 33, 34 Snekkerup
- Nr. 6: 01.07.1981 - Dok om vandværk mv
- Nr. 7: 04.10.2004 - Dok. om ændret anvendelse af bebygget areal

Planer

Ingen

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: Roskildevej 540, Snekkerup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 630V4902
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 03.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat 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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Roskildevej 540, Snekkerup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 630V4902
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 03.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.601	Kontantpris	kr.	6.500.000
Grundskyld	kr.	6.048	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation - anslået	kr.	4.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	30.000
Skorstensfejer - anslået	kr.	1.500	I alt	kr.	6.570.850
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	150			
Husforsikring	kr.	13.992			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 43.291			

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.630 md. / 439.558 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.183 md. / 350.198 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: 16.09.2026

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.



Adresse: Roskildevej 540, Snekkerup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 630V4902
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 03.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 8: hovedstol kr. 2.200.000

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.