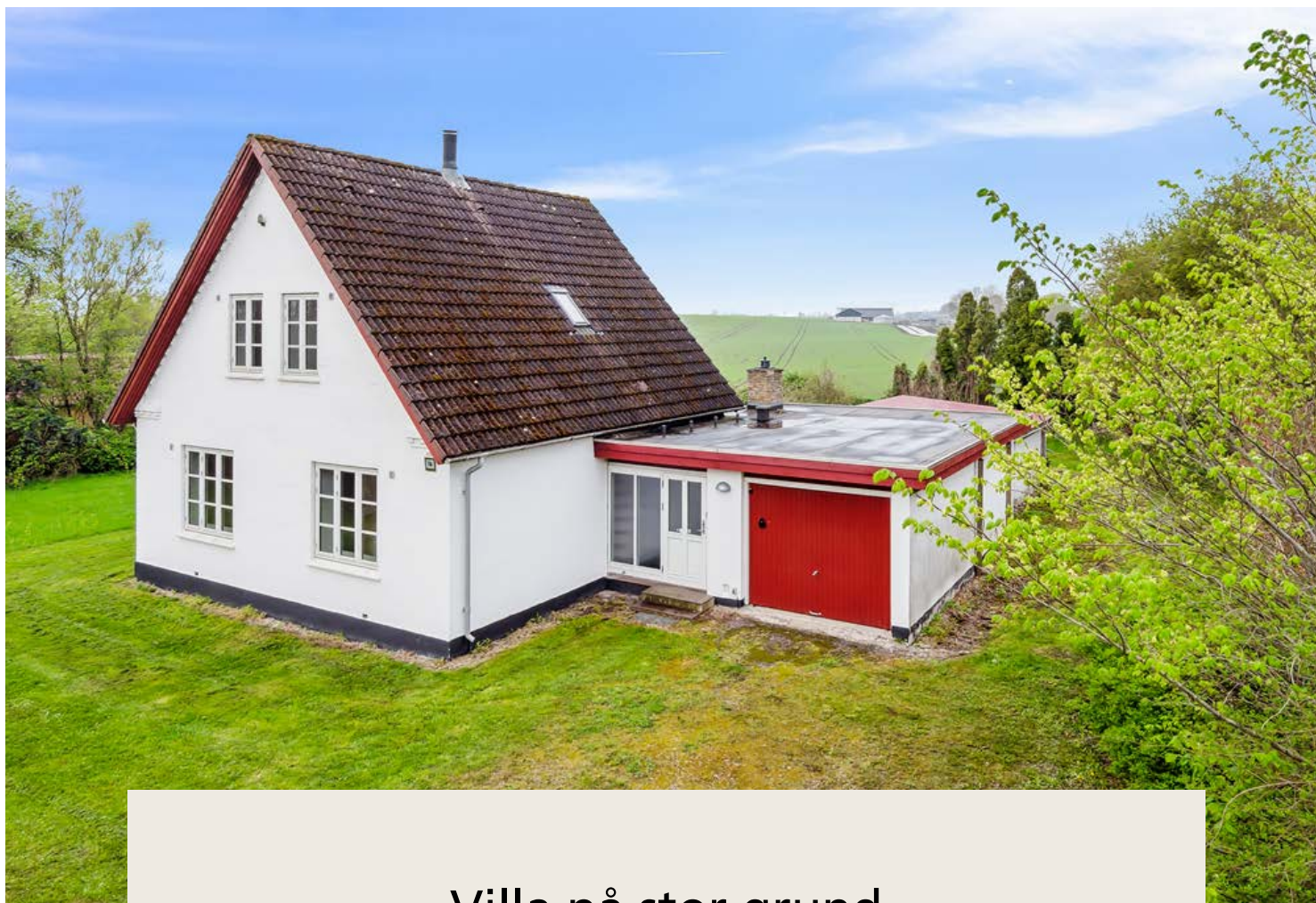




Villa på stor grund

Ringsted, Torpet

Skellerødvej 14



- Tæt på stationen
- 4 værelser
- Stor grund
- Mulighed for at sætte sit eget præg

Kontant

1.600.000

Ejerudgifter pr. md.

2.012

Udbetaling

80.000

Brt./Nt. ekskl. ejerudg.

8.913/7.079

Sag: N2701680000728

Villa

Bolig m ²	128	Grund m ²	1.705
Stue/vær	1/4	Opført	1925/1971



Marc Rehder

Ejendomsmægler MDE & Vurderingsansvarlig for
Totalkredit

Tlf. 29600990
re5@estate.dk

Estate Ringsted Peter Dinesen

Besøg os

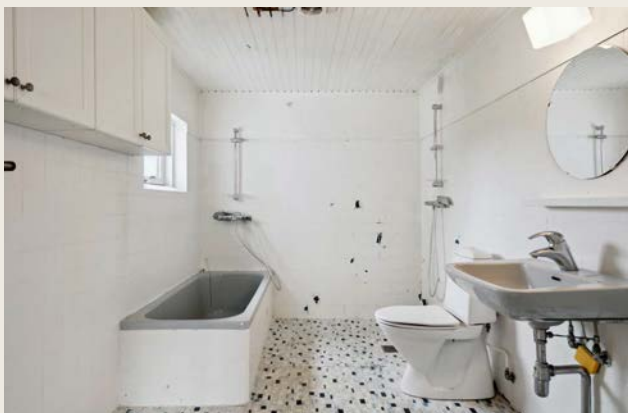
Parkstræde 4
4100 Ringsted
estate.dk

Kontakt os

Tlf 57612000
4100@estate.dk
Følg os på

FREJA
EJENDOMME





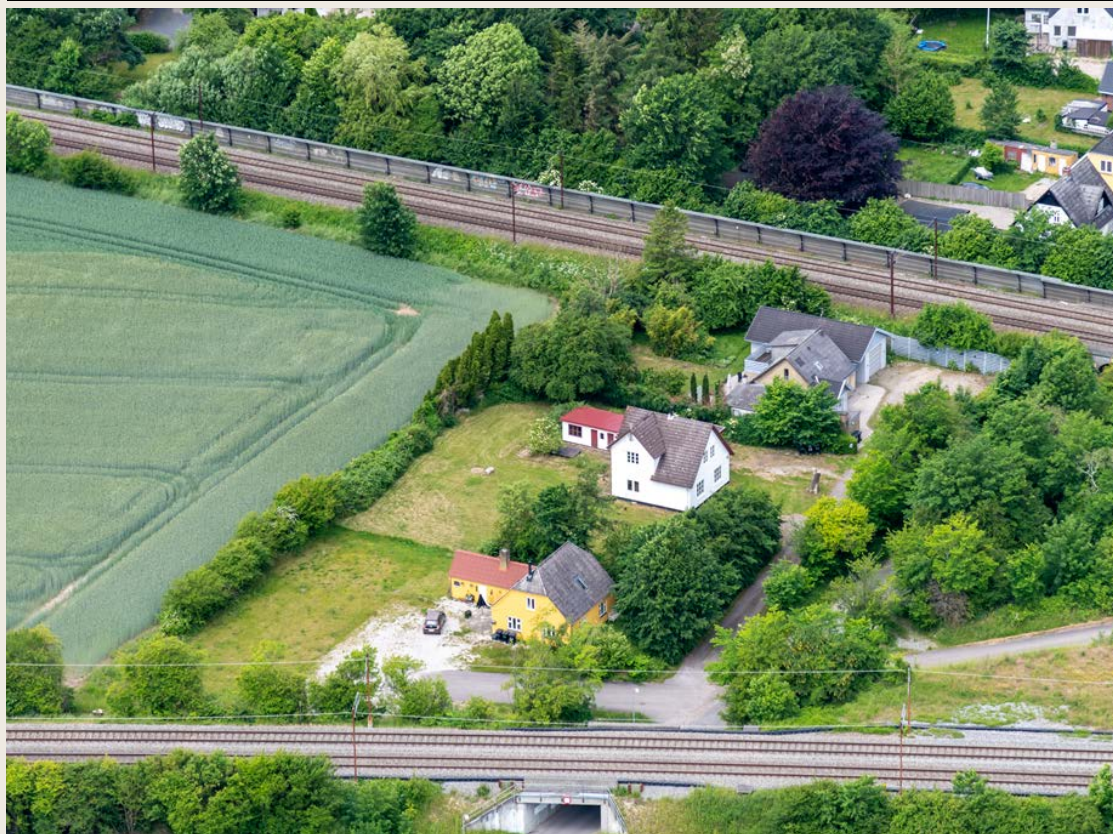
Salgsopstilling

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: Skellerødvej 14, Torpet, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.600.000

Sagsnr.: N2701680000728
Ejerudgift/md.: kr. 2.012

Dato: 16.5.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Skellerødvej 14 - En ejendom med et hav af muligheder.

På denne beliggenhed, i den vestlige del af Ringsted, inviterer Skellerødvej 14 til at danne ramme om dit nye hjem. Med sine 128 m² boligareal og en rummelig grund på 1705 m², tilbyder denne ejendom masser af muligheder for at sætte sit eget præg.

Når du træder ind ad døren, vil du blive mødt af en praktisk og rummelig entré. Herfra er der adgang til et stort men ældre badeværelse, der står klar til en renovering efter dine ønsker og behov. Entréen fører også til et funktionelt køkken, samt trappe til 1. salen, samt direkte adgang til garagen. Den lyse stue, der også kan tilgås fra entréen, har trægulve og den kan let forestilles som det hyggelige samlingspunkt, hvor familie og venner mødes til afslappende timer og god samtale.

På 1. sal finder vi boligens soveafdeling, bestående af fire værelser, der i dag fungerer som tre potentielle sove- eller børneværelser samt et ekstra rum, der er perfekt egnet som kontor eller til opbevaring. Denne fleksibilitet gør det nemt at tilpasse rummene til netop din families behov.

Ejendommens grund på 1705 m² åbner op for et væld af muligheder – lige fra en pragtfuld have til udendørs aktiviteter eller måske et hobbydrivhus. Uanset hvad dine udendørsbehov måtte være, vil denne ejendom kunne indfri dem. Til ejendommen er en garage og udhus som giver mulighed for at have sit helt eget hobbyværksted.

Beliggenheden gør det nemt med kort afstand til både skole og Ringsted Station. Ringsted byder desuden på oplevelser i form af en flot biograf, hyggelige caféer, den årlige Ringsted Festival, det populære Ringsted Outlet og meget mere. Med den nye togbane er det muligt at pendle til København på blot 30 minutter, hvilket gør denne lokation endnu mere attraktiv.

Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab.

Vigtig information:

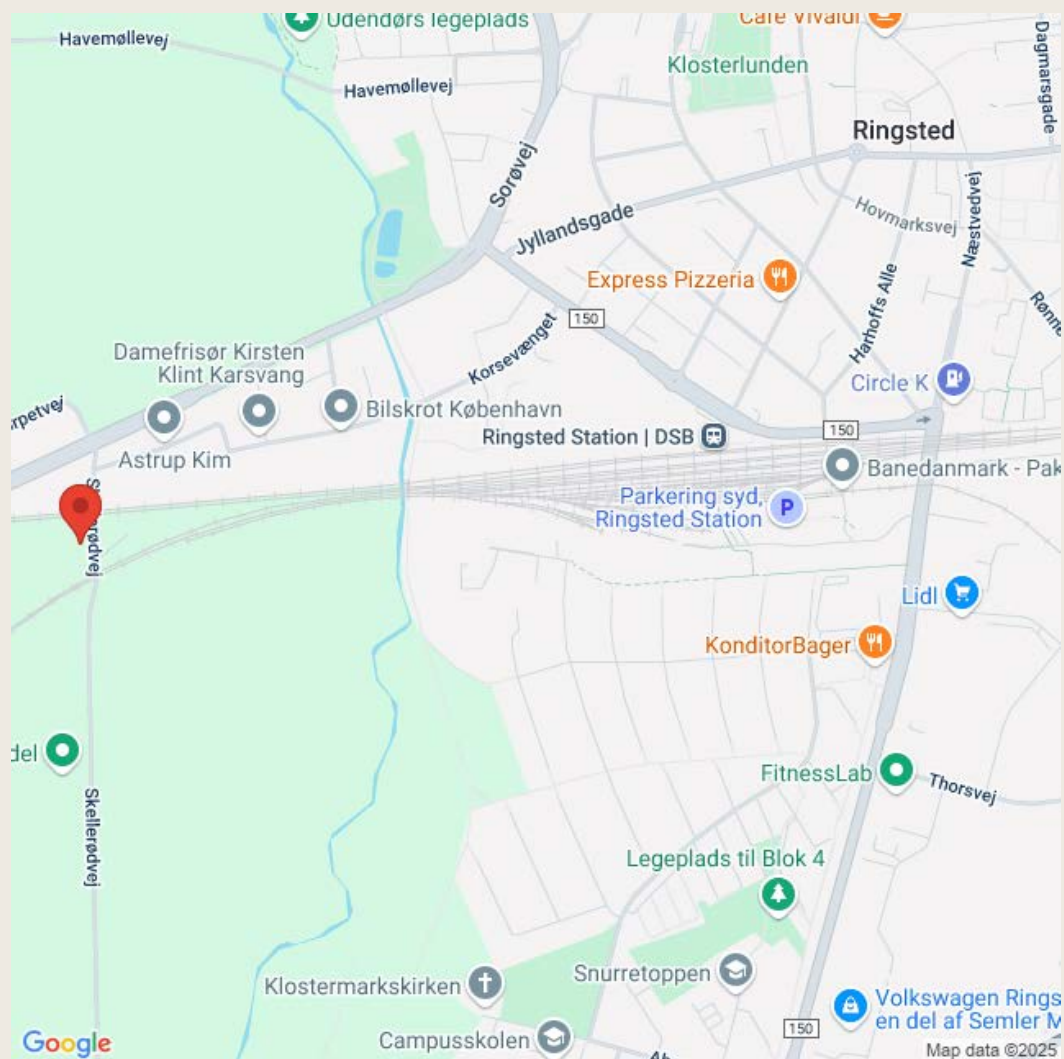
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Marc Rehder

Adresse: Skellerødvej 14, Torpet, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.600.000Sagsnr.: N2701680000728
Ejerudgift/md.: kr. 2.012

Dato: 16.5.2025





Adresse: Skellerødvej 14, Torpet, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.600.000

Sagsnr.: N2701680000728
Ejerudgift/md.: kr. 2.012

Dato: 16.5.2025

Ejendomsdata:	
Ejendommen	
Ejendomstype: Villa	
Må benyttes til: Beboelse	
Kommune: Ringsted	
Matr.nr.: 10h Torpet, Ringsted Jorder	
BFE-nr.: 5362338	
Zonestatus: Byzone	
Vand: Alment vandforsyningsanlæg	
Vej: Offentlig	
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg	
Varmeinstallation: Naturgas og Brændeovn	
Opført/ombygget år: 1925 / 1971	
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag	
Offentlig vurdering pr.: 2024	
Ejendomsværdi: 1.600.000,00	
Grundværdi: 1.000.000,00	
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.280.000,00	
Grundlag for grundskyld: 800.000,00	
* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk	

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer er UDEN garanti for deres funktionalitet.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
24.12.1913 Dok om jagtret mv, Oldtidsminder er forbeholdt det offentlige
12.11.1953 Dok om byggelinier mv
12.2.1957 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
21.3.1990 Dok om elektrificering af fjernbanen mv
26.6.2024 Deklaration Banedanmark

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

Bevaringsværdi - 5.

Lokalplan - Ingen
Kommuneplan 2021-2033

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Skellerødvej 14, Torpet, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.600.000Sagsnr.: N2701680000728
Ejerudgift/md.: kr. 2.012

Dato: 16.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Chubb
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Nuværende forsikring kan IKKE overtages af køber.

Andre forhold af væsentlig betydning:

... Fortsættes på side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 28.500,00 Forbrug: 2.519,1 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Der gøres opmærksom på, at varmemeforbruget IKKE er et udtryk for sælgers seneste årsforbrug, men et beregnet forbrug jf. Energimærket.

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E



Adresse: Skellerødvej 14, Torpet, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.600.000

Sagsnr.: N2701680000728
Ejerudgift/md.: kr. 2.012

Dato: 16.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.528,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld anslået	kr. 8.000,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Husforsikring anslået	kr. 5.000,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Rottebekæmpelse	kr. 169,72	I alt
Renovation anslået	kr. 4.448,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.145,72	

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: 80.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 8.913 md./ 106.952 år. Netto ekskl. ejerudgift: 7.079 md./ 84.946 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: 23.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. Forbehold:

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Skellerødvej 14, Torpet, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.600.000Sagsnr.: N2701680000728
Ejerudgift/md.: kr. 2.012

Dato: 16.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**Om anslået offentlig vurdering og beskatning**

Idet ejendommen ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået ud fra referenceejendommens foreløbige vurderinger. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Banedanmark

Køber er gjort bekendt med, at en kapacitetsudvidelse af banenettet i Ringsted er i høring. Banedanmarks foreslåede løsninger på kapacitetsudvidelsen er på nuværende tidspunkt i høring, og dermed ikke endeligt besluttet. Køber kan søge nærmere information herom på: <https://bit.ly/3PG2Ecv>

Brændeovn/pejseindsats

Der findes 1 stk. brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Ejendomsdatarapport

Køber er bekendt med at ejendommen er beliggende i følgende områder:

- i et område med drikkevandsinteresser
- i et område med varmeplan
- i et område med spildevandsplan