

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: Benløseparken 19, 1. tv., Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.800.000

Sagsnr.: 22-X0002553
Ejerudgift/md.: kr. 3.747

Dato: 15.5.2025



Beskrivelse:

Lys og indbydende lejlighed i Benløseparken
Placeret i den forreste bygning i Benløseparken, og med dejlig udsigt til området, finder I denne velholdte lejlighed med skønne lysindfald. Boligen befinder sig på første sal, og I kan her se frem til at indrette et køkken, en stue, tre værelser og et badeværelse, ligesom der også er en lukket altan. Boligen er i god stand med et stilrent køkken fra 2020, ligesom der samme år er renoveret badeværelse, mens der er lagt andre gulve i de fleste af rummene i 2023.
Indenfor mødes I af en lys og indbydende bolig, der byder på skønne lysindfald. Fra entréen er der adgang til køkkenet, som er stilrent og funktionelt og samtidig er der også de nødvendige hvidevarer til rådighed. Videre har I den rummelige stue med plads til både spisebordet og sofagruppen.
Foruden opholdsrummene inkluderer lejligheden hele tre værelser, som alle er i fornøjelige størrelser, så det er muligt at indrette og arrangere dem, som I ønsker det. Sluttelig har I også badeværelset med bruseniche, og så er der ligeledes en vaskemaskine.
Fra stuen tilgås jeres lukkede altan, som kan bruges hele året rundt. Derudover er der i området flere legepladser til glæde for de yngste i husstanden. Den ene legeplads er stor med både svævebane og kælkebakke, ligesom der også er mulighed for at grille. Endelig er det værd at bemærke, at der foran ejendommen er parkeringsmuligheder.
Placeringen her er perfekt for jer, som både vil bo i et roligt nabolag og samtidig tæt på alt, som I har brug for i dagligdagen. Ikke mange skridt fra hjemmet finder I et center med spisesteder, fitness og flere andre faciliteter, og samtidig er der heller ikke langt til hverken skole, daginstitution, indkøbsmuligheder og busforbindelser. Dertil når I også nemt bymidten på cyklen, ligesom der også er kort afstand til Ringsted Outlet.

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: Nichlas Broberg Schack

Adresse: Benløseparken 19, 1. tv., Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.800.000

Sagsnr.: 22-X0002553
Ejerudgift/md.: kr. 3.747

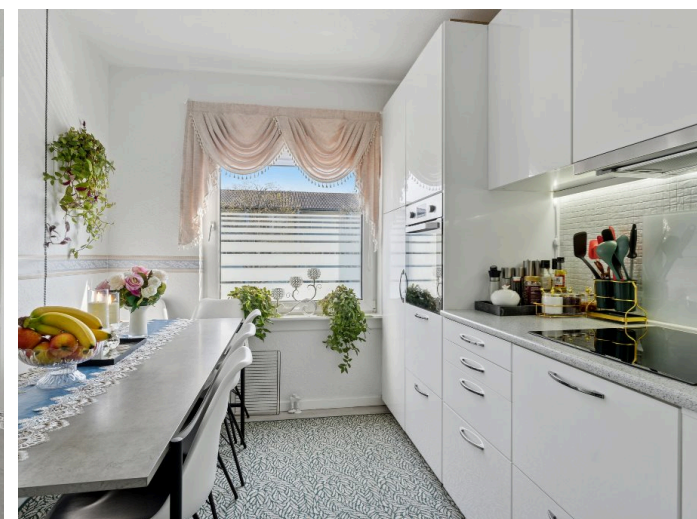
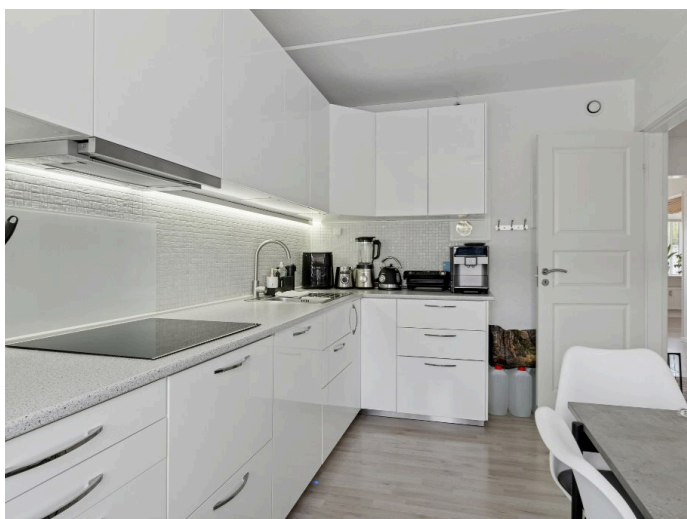
Dato: 15.5.2025



Adresse: Benløseparken 19, 1. tv., Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.800.000

Sagsnr.: 22-X0002553
Ejerudgift/md.: kr. 3.747

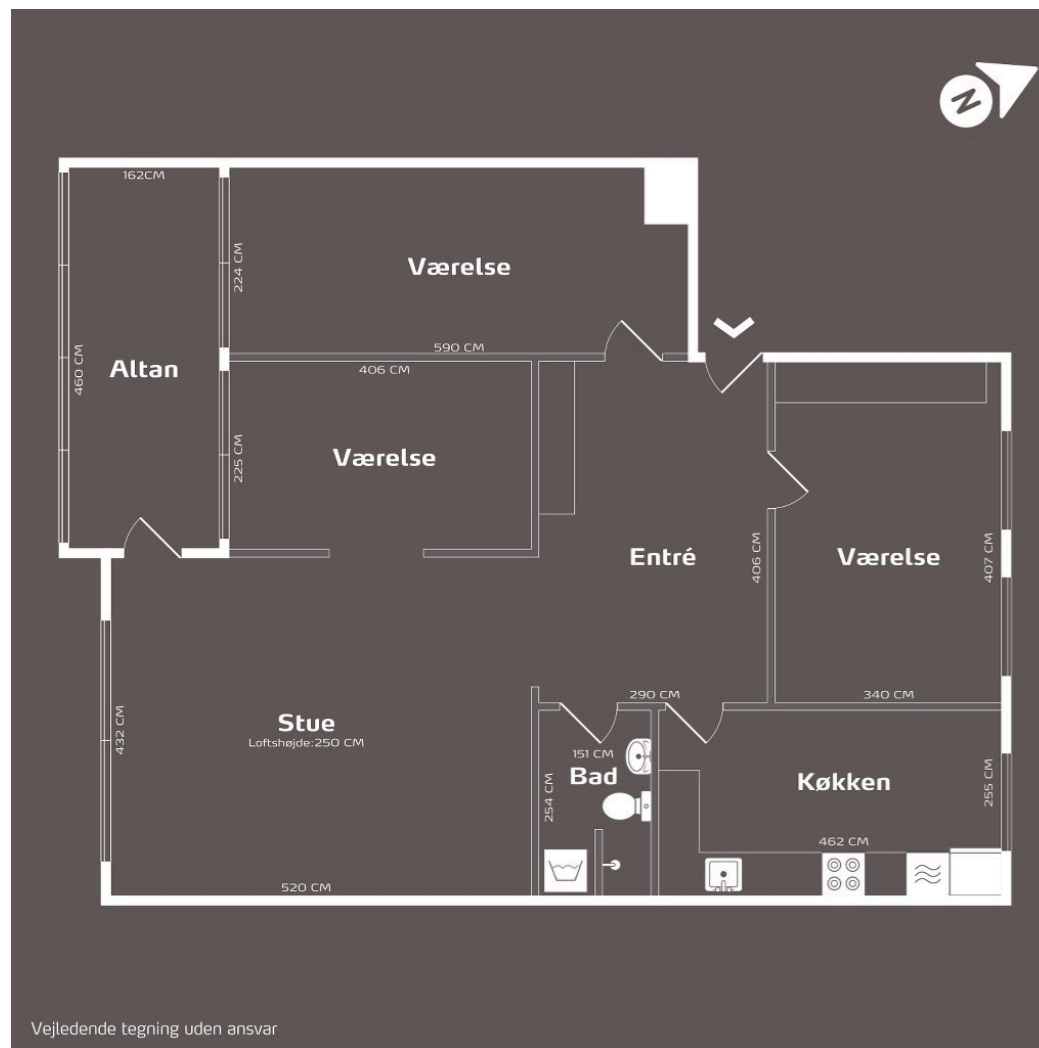
Dato: 15.5.2025



Adresse: Benløseparken 19, 1. tv., Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.800.000

Sagsnr.: 22-X0002553
Ejerudgift/md.: kr. 3.747

Dato: 15.5.2025



Adresse: Benløseparken 19, 1. tv., Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.800.000

Sagsnr.: 22-X0002553
Ejerudgift/md.: kr. 3.747

Dato: 15.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Ringsted
Matr.nr.: 32d Benløse By, Benløse
BFE-nr.: 277107
Ejerl.nr. 1060
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig/Privat Fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.542.000,00
Grundværdi: 703.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.233.600,00
Grundlag for grundskyld: 562.400,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal: 111 m²
Heraf tinglyst boligareal: 97 m²
BBR-boligareal: 103 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 205/100000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 50.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

23.6.1965 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
29.9.1969 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
9.6.1976 Byplanvedtægt nr. 10
15.11.1978 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 26_K_253
20.8.1985 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Tillige lyst pantstiftende.
20.3.1987 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening
7.7.2008 Vedtægter: Tillæg til vedtægter
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Benløseparken 19, 1. tv., Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.800.000

Sagsnr.: 22-X0002553
Ejerudgift/md.: kr. 3.747

Dato: 15.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Anslået ud fra sælgers nuværende aconto

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgifterne til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse.

Der er 2 olietanke på ejerforeningens grund

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.

Adresse: Benløseparken 19, 1. tv., Benløse, 4100 Ringsted
 Kontantpris: kr. 1.800.000

Sagsnr.: 22-X0002553
 Ejerudgift/md.: kr. 3.747

Dato: 15.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.291,36	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.800.000,00
Grundskyld 2025	kr. 4.262,00	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen, anslået	kr.	1.500,00
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 50,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	12.650,00
Fællesudgifter	kr. 34.176,00	I alt	kr.	1.814.150,00
Driftbidrag Antenne	kr. 180,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 44.959,36			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.010 md./ 120.124 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.951 md./ 95.413 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: 15.5.2025. 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: Benløseparken 19, 1. tv., Benløse, 4100 Ringsted
 Kontantpris: kr. 1.800.000

 Sagsnr.: 22-X0002553
 Ejerudgift/md.: kr. 3.747

Dato: 15.5.2025

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:
Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	612.500,13	612.500,13	612.500,13	DKK	5,00	50.818,02	21,25	10.17	0		Nej	