

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 67, 1. tv., Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 22-X0002567
Ejerudgift/md.: kr. 3.673

Dato: 19.5.2025



Beskrivelse:

God lejlighed med sydvendt altan i Benløseparken
Velkommen til Benløseparken og til denne fine lejlighed, der i nyere tid er opdateret på tværs af vægge og gulve. Resultatet er et rart og indbydende hjem, hvor planløsningen tilmed bejler til flere målgrupper. Foruden et moderniseret køkken og en stue venter nemlig tre værelser, et badeværelse og en skøn, sydvendt altan med fri udsigt til områdets grønne fællesarealer. I har få minutters gang til Nordcentrets fine udvalg og let adgang til natur, motorvej og deslige.
En praktisk entré med skabsløsninger tager imod sko og jakker, inden I bevæger jer frem til det hvide, moderne spisekøkken. Her er der gode skabsløsninger og plads til en spisesektion, og stuen behøver således kun at rumme sofaerne. Netop stuen giver adgang til altanen, så det er nemt at gøre brug af uderummet.
Tre værelser åbner op for flere indretningsmuligheder, så I kan arrangere alt fra hjemmekontor til børneværelse. Det ene af værelserne er tilmed udstyret med et helt nyt garderobeskab. Sidste punkt indenfor er badeværelset med separat, glasafskærmet bruseafsnit og vaskemaskine.
Jeres altan ligger perfekt mod syd, så I kan forvente masser af solrige timer under overdækningen. For foden af ejendommen er der pæne fællesarealer, og I skal også bemærke de gode parkeringsmuligheder med ladestandere på vej. En lukket garage kan lejes gennem foreningen.
I får hjemme i et stille og roligt kvarter med flinke naboer. I Nordcentret finder I alt fra træningscenter til restaurant og frisør, og jeres nærmiljø byder også på flere forskellige supermarkeder. Nærmeste daginstitution ligger 100 meter fra hoveddøren, mens der er flere forskellige skoler at vælge mellem. Bussen stopper lige om hjørnet, og til motorvejen er der få minutters kørsel.

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 67, 1. tv., Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 22-X0002567
Ejerudgift/md.: kr. 3.673

Dato: 19.5.2025



Adresse: Benløseparken 67, 1. tv., Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 22-X0002567
Ejerudgift/md.: kr. 3.673

Dato: 19.5.2025



Adresse: Benløseparken 67, 1. tv., Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 22-X0002567
Ejerudgift/md.: kr. 3.673

Dato: 19.5.2025



Adresse: Benløseparken 67, 1. tv., Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 22-X0002567
Ejerudgift/md.: kr. 3.673

Dato: 19.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Ringsted
Matr.nr.: 32d Benløse By, Benløse
BFE-nr.: 277605
Ejerl.nr. 1213
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig/Privat Fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.466.000,00
Grundværdi: 624.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.172.800,00
Grundlag for grundskyld: 499.200,00

* 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 67, 1. tv., Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 22-X0002567
Ejerudgift/md.: kr. 3.673

Dato: 19.5.2025

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 67, 1. tv., Benløse, 4100 Ringsted
 Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 22-X0002567
 Ejerudgift/md.: kr. 3.673

Dato: 19.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.981,28	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.650.000,00
Grundskyld 2023	kr. 3.694,00	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen, anslået	kr.	1.500,00
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 50,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	11.750,00
Fællesudgifter	kr. 34.176,00	I alt	kr.	1.663.250,00
Driftbidrag Antenne	kr. 180,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 44.081,28			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.147 md./ 109.767 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.266 md./ 87.187 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: 19.5.2025. 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 67, 1. tv., Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 22-X0002567
Ejerudgift/md.: kr. 3.673

Dato: 19.5.2025

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: