



REAL

Nørreskovvej 9, Benløse, 4100 Ringsted

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	215
Kontant	4.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.339	Grund m ²	905
Byggeår	2004	Energimærke	B

Sagsnr. **630V476**

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: Nørreskovvej 9, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 630V476
Ejerudgift/md.: kr. 3.339

Dato: 02.07.2026



Dejligt og charmerende lyst 2 plans svensk træhus fra Hjaltevadshus.

Opført i 2004 i træ med betontagsten og 3-lags termovinduer. Godt indeklima.

Opvarmes med varmepumpe, solceller (2012 - 6 kw) og brændeovn.

215 kvm vel-indrettet bolig + 46 kvm dobbelt garage/værksted/hobbyrum.

Stueplan indeholder :

Stor entre med trappe til 1.salen og gulvvarme, badeværelse med bruseniche, wc, hvidt skabsarr. med håndvask og gulvvarme, værelse/kontor, soveværelse med walk-in-closet - garderobe), ca. 3 år gl. blåt snedkerlavet KN-køkken som åbner op til alrum/spisestue med brændeovn og udgang til terrasse og haven, og lys opholdsstue med udgang til terrasse og haven samt stort bryggers med skabe, installation til vaskemaskine og tørretumbler og egen overdækket indgang.

1.salen indeholder :

Stort repos med udgang til balkon, 4 store værelser samt badeværelse med bruser, wc, skabsarr. med håndvask og ekstra skabe.

Beliggende godt for solen, og har stor indkørsel og dejlig velanlagt have med stor terrasse med indbygget sandkasse, glas-orangeri, græsplæne med robotplæneklipper m.v.

Beliggende på lukket vej i udbygget villakvarter, nær skole, institution, sportsfac., indkøbsmuligheder, bybus, Ringsted Designer Outlet, Ringstedet indkøbscenter, box-butikker m.v. Kun få km til motorvejs til- og frakørsel til E20, og derudover gode togforbindelser fra Ringsted station til bl.a. København og Odense m.fl.

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.

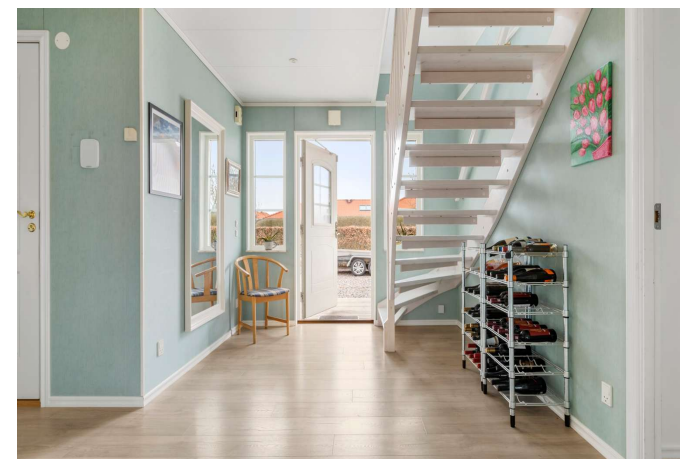
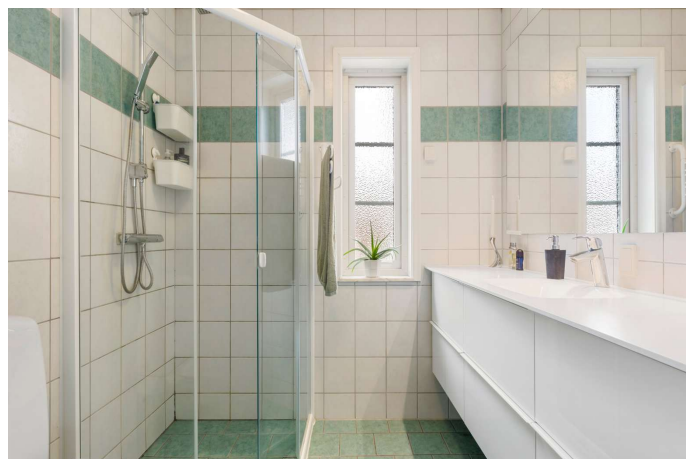
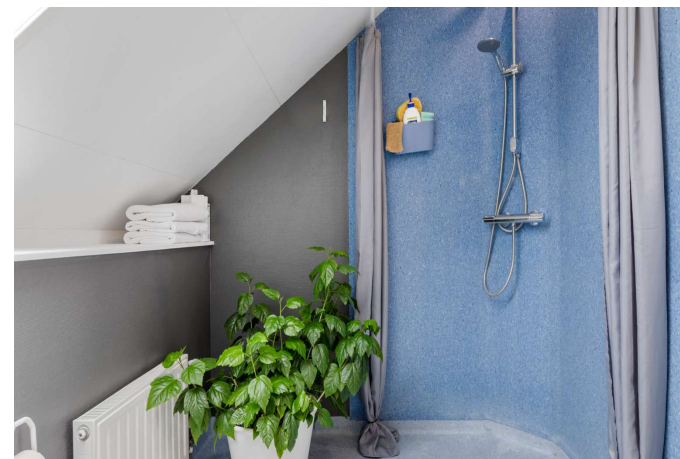
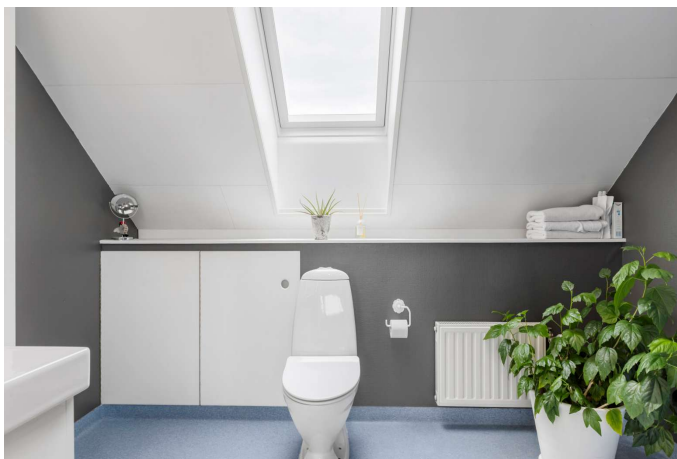
Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Bak



Adresse: Nørreskovvej 9, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 630V476
Ejerudgift/md.: kr. 3.339

Dato: 02.07.2026

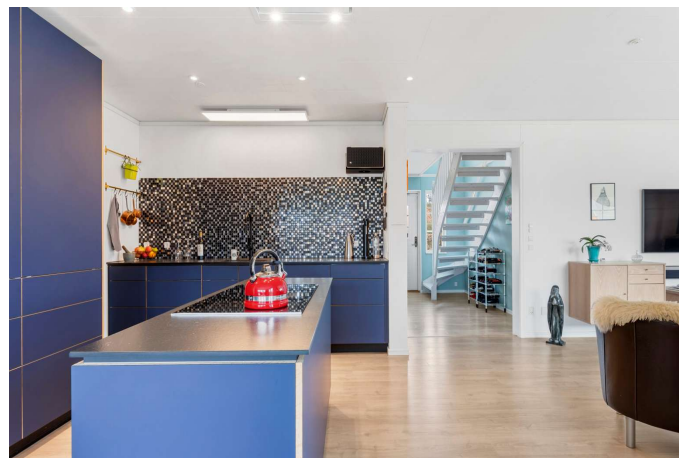




Adresse: Nørreskovvej 9, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 630V476
Ejerudgift/md.: kr. 3.339

Dato: 02.07.2026

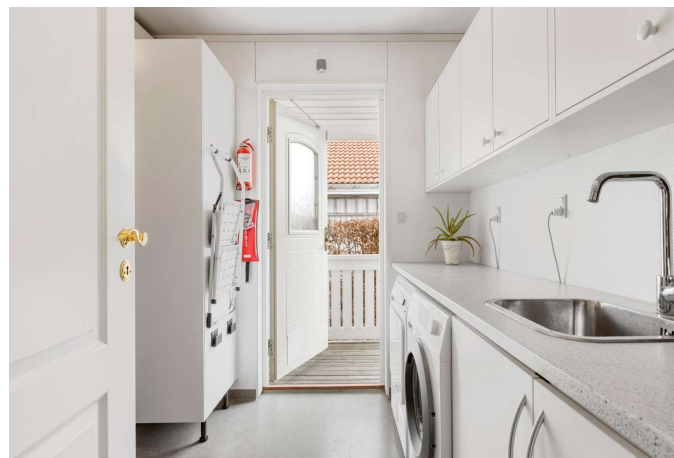




Adresse: Nørreskovvej 9, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 630V476
Ejerudgift/md.: kr. 3.339

Dato: 02.07.2026





Adresse: Nørreskovvej 9, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 630V476
Ejerudgift/md.: kr. 3.339

Dato: 02.07.2026



Adresse: Nørreskovvej 9, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 630V476
Ejerudgift/md.: kr. 3.339

Dato: 02.07.2026

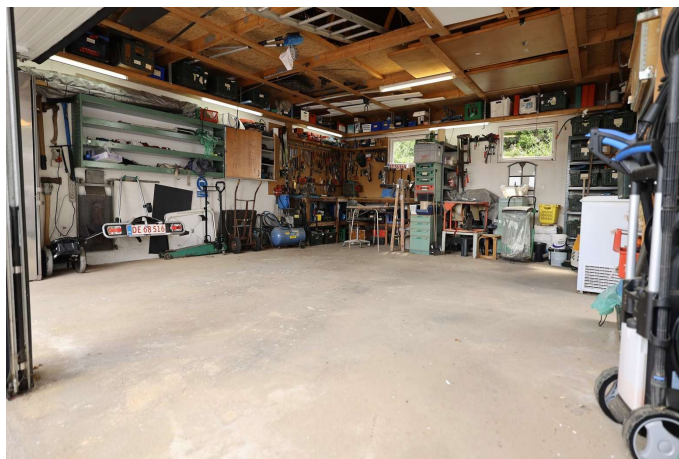




Adresse: Nørreskovvej 9, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 630V476
Ejerudgift/md.: kr. 3.339

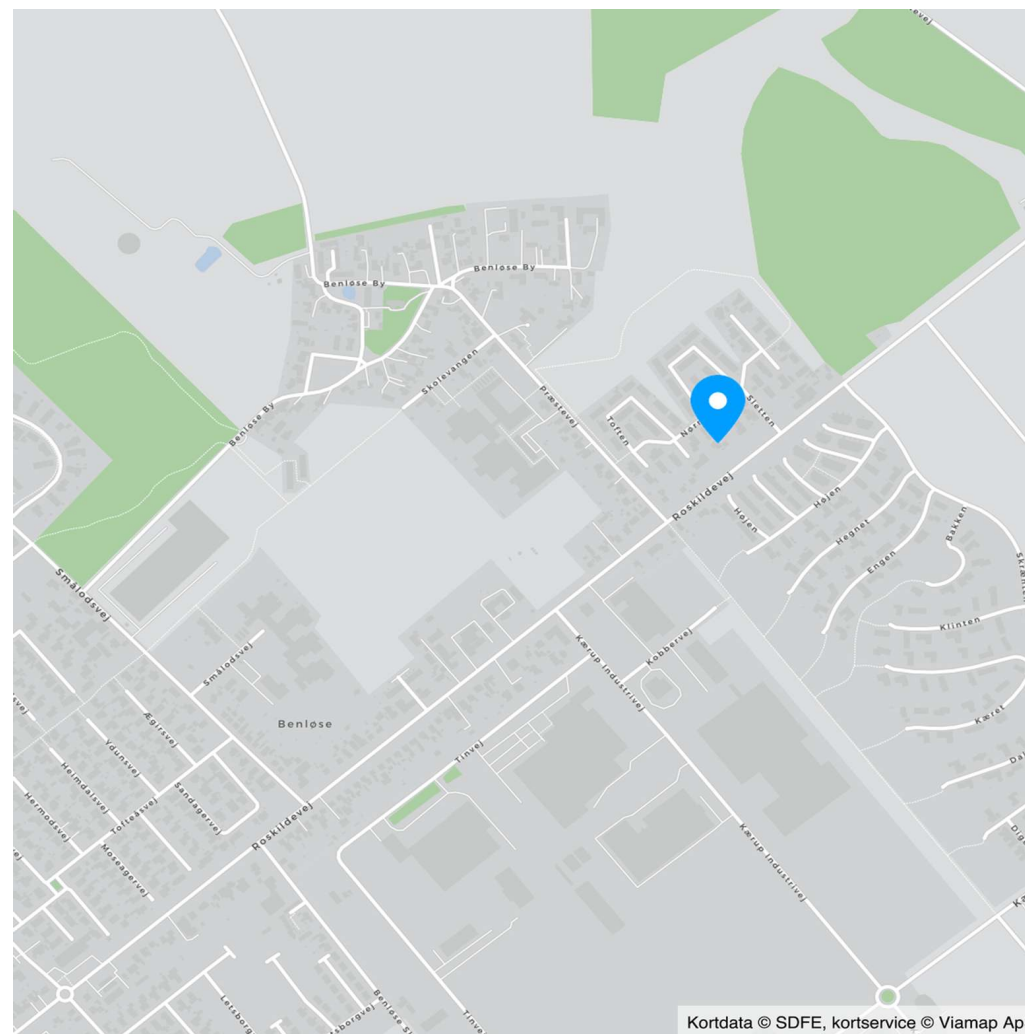
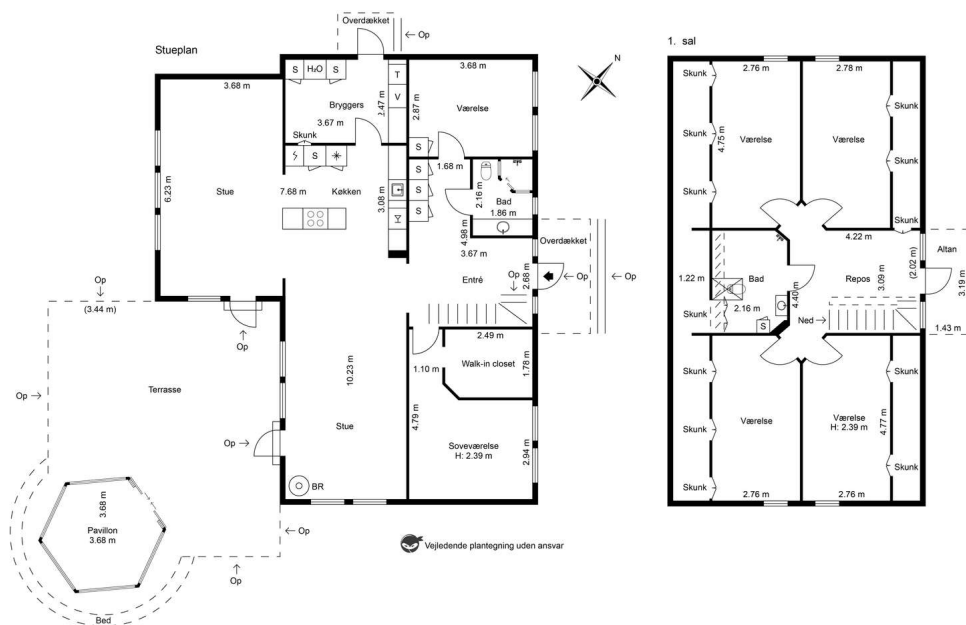
Dato: 02.07.2026



Adresse: Nørreskovvej 9, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 630V476
Ejerudgift/md.: kr. 3.339

Dato: 02.07.2026





Adresse: Nørreskovvej 9, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 630V476
Ejerudgift/md.: kr. 3.339

Dato: 02.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Ringsted
Matr.nr.: 10Ø Benløse By, Benløse
BFE-nr.: 9275606
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.435.000
Grundværdi: 1.658.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.548.000
Grundlag for grundskyld: 1.326.400

Arealer**

Grundareal: 905 m²
Boligareal i alt: 215 m²
Øvrige arealer:
Garage: 46 m²

** 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: 05.04.1993 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 14.05.2003 - Lokalplan nr. 136

Planer

Kommuneplan 5B9 - Nørreskovvej - Ringsted Nord
Lokalplan 136 - Boligområde ved Præstevej i Benløse

Tilbehør:

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

Ovn (Ikea), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Whiteline), Mikrobølgeovn (Ikea), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nørreskovvej 9, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 630V476
Ejerudgift/md.: kr. 3.339

Dato: 02.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos If
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police 411226429

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Nørreskovvej 9, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 630V476
Ejerudgift/md.: kr. 3.339

Dato: 02.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.095	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	9.285	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation - anslået	kr.	4.000	I alt	kr.	5.026.850
Skorstensfejer - anslået	kr.	750			
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	200			
Forsikring - anslået	kr.	5.541			
Grundejerforening	kr.	2.200			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.071			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.120 md. / 325.440 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.599 md. / 259.188 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Nørreskovvej 9, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 630V476
Ejerudgift/md.: kr. 3.339

Dato: 02.07.2026

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 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.238.829
Nr. 4: hovedstol kr. 360.000

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.