

REAL



## Vænget 8, Benløse, 4100 Ringsted

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>88</b>
Kontant	<b>1.595.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.973</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>741</b>
Byggeår	<b>1964</b>	Energimærke	<b>G + G</b>

Sagsnr. **630V480**

**RealMæglerne** Ringsted v/ Søren Bak

Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted / Tlf. +45 57618400 / [www.realmaeglerne.dk/ringsted](http://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: Vænget 8, Benløse, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 630V480  
Ejerudgift/md.: kr. 1.973

Dato: 01.06.2026



### Centralt beliggende 1 plans villa fra 1964.

Opført i mursten og gasbeton og bølgeeternittag.

Opvarmes med pille-brændeovn og elvarme. 2-lags termo.

Der er mulighed for FIBERNET.

**88 kvm vel-indrettet bolig + 26 kvm garage-vaskerum-bryggers + udhus i forlængelse (ej anmeldt og godkendt).**

#### Ejendommen indeholder :

Lukket indgang med adgang til bolig og garage, entre, lyst hvidt køkken med god spiseplads med halvæg med pille-brændeovn åben mod lys opholdsstue med udgang til terrasse og haven - tv-afdeling (evt. ekstra værelse), soveværelse, værelse-kontor samt flisebadeværelse med bruser, wc, skabsarr. med håndvask og gulvvarme.

Garage indeholder også vaskerum-bryggers med udgang til baghaven og tilbygget udhus (ej anmeldt og godkendt).

741 kvm grund anlagt med bred indkørsel, græsplæne, store træer og udhus-brændeskur-redskabsrum bagerst i baghaven (ej anmeldt og godkendt)

Beliggende på lukket vej, nær busforbindelser, indkøbsmuligheder (Coop365, Netto, Rema 1000, Ringstedet m.fl.), skoler, sportsfac., gode til- og frakørselsmuligheder til motorvej samt gode togforbindelser fra Ringsted Station mod f.eks. København eller Odense m.fl.

**SÆLGES FOR DØDSBO MED ANSVARSFRASKRIVELSE, MEN DER ER UDARBEJDET TILSTANDSRAPPORT, ELINSTALLATIONSRAPPORT OG ENERGIMÆRKE.**

#### 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.

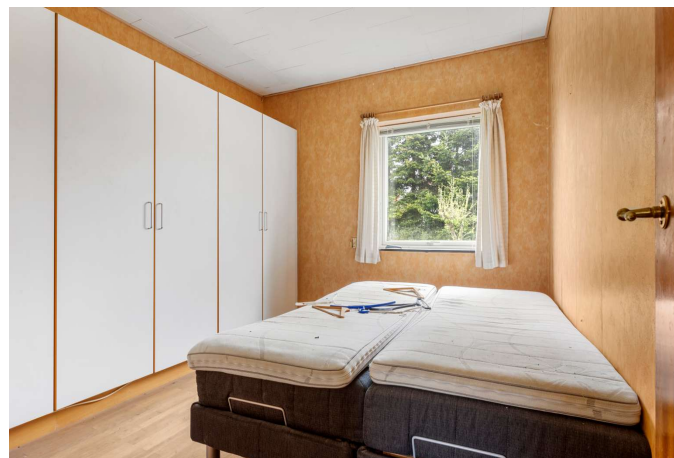
Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Bak



Adresse: Vænget 8, Benløse, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 630V480  
Ejerudgift/md.: kr. 1.973

Dato: 01.06.2026

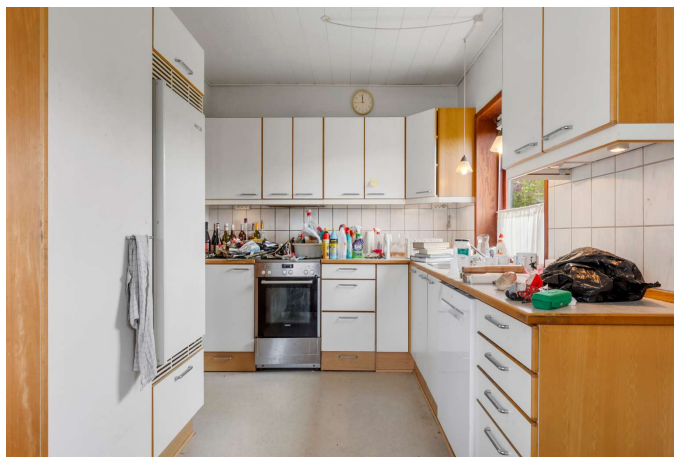




Adresse: Vænget 8, Benløse, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 630V480  
Ejerudgift/md.: kr. 1.973

Dato: 01.06.2026

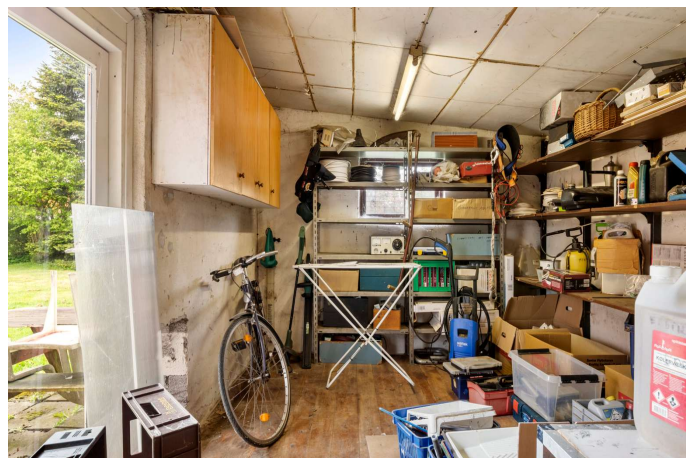




Adresse: Vænget 8, Benløse, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 630V480  
Ejerudgift/md.: kr. 1.973

Dato: 01.06.2026







Adresse: Vænget 8, Benløse, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 630V480  
Ejerudgift/md.: kr. 1.973

Dato: 01.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Ringsted  
Matr.nr.: 45br Benløse By, Benløse  
BFE-nr.: 2489407  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1964

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.470.000  
Grundværdi: 1.220.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.176.000  
Grundlag for grundskyld: 976.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 741 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 88 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 26 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 06.09.1946 - Byplanvedtægt -

**Planer**

Kommuneplan 5B1 - Fredensvej og Tofteåvej - Ringsted Nord  
Lokalplan 1B - Benløse By og Sogn

Tilbehør:

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

Komfur (Siemens), Emhætte (Bosch), Køleskab (Gram), Opvaskemaskine (Bosch), Faste tæpper som beset

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vænget 8, Benløse, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 630V480  
Ejerudgift/md.: kr. 1.973

Dato: 01.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.100 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke G + G



Adresse: Vænget 8, Benløse, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 630V480  
Ejerudgift/md.: kr. 1.973

Dato: 01.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.998	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	6.832	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation - anslået	kr.	4.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Skorstensfejerbidrag - anslået	kr.	750	I alt	kr.	1.613.201
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	100			
Husforsikring - anslået	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.680			

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 8.807 md. / 105.685 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.013 md. / 84.157 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: 30.04.2026

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: Vænget 8, Benløse, 4100 Ringsted  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 630V480  
Ejerudgift/md.: kr. 1.973

Dato: 01.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.