

REAL



Moseagervej 9, Benløse, 4100 Ringsted

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	158
Kontantpris	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.578	Grund m2	701
Byggear	1972	Energimærke	D

Sagsnr. **630V441**

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak

Sct Knudsgade 1D, st. / 4100 Ringsted / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Moseagervej 9, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 630V441
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Spændende 1 plans villa i gule mursten med bølgeaternittag, opført i 1972.

Opvarmes med naturgas. 2-lags termovinduer.

Der er mulighed for **FIBERNET**.

158 kvm vel-indrettet bolig + 28 kvm muret garage + 23 kvm carport + 14 kvm overdækket terrasse.

Ejendommen indeholder :

Entre/fordelingsgang, pænt AUBO-køkken med god spisepads og klinkegulv med gulvvarme, bryggers med indgang, skydedørs-garderobe/teknikskab, installation til vaskemaskine og tørretumbler og klinkegulv med gulvvarme, pænt badeværelse med bruser, wc, håndvask og gulvvarme, stort soveværelse med klinkegulv med gulvvarme, ca. 20 år gl. dejligt badeværelse med stor bruser, væghængt wc, håndklæderadiator, skabsarrangement med håndvask og gulvvarme, værelse, stor opholdsstue (evt. mulighed for at rive væg ned til køkken), stort kontor/værelse med skydedørs-garderobe og udgang til overdækket terrasse og haven samt ekstra stue eller værelse med udgang til terrasse og forhaven.

701 kvm grund med stor indkørsel med plads til ekstra biler, trailer eller firmabil. Derudover terrasse foran huset, overdækket terrasse bagtil, bede, buske og stor græsplæne med plads til trampolin, badebassin eller andet.

Beliggende på rolig lukket vej i eftertragtet område nær cykelsti til bl.a. skolerne, sportsfac., bybus og indkøbsmuligheder (Rema1000 / Netto / Coop 365) og Nordcentret. Derudover nær Ringstedet (indkøbscenter), box-butikkerne og Ringsted Outlet, til- og frakørsel til motorvej samt Haraldsted Sø med kano og kajak samt vinterbadeklub med sauna.

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.

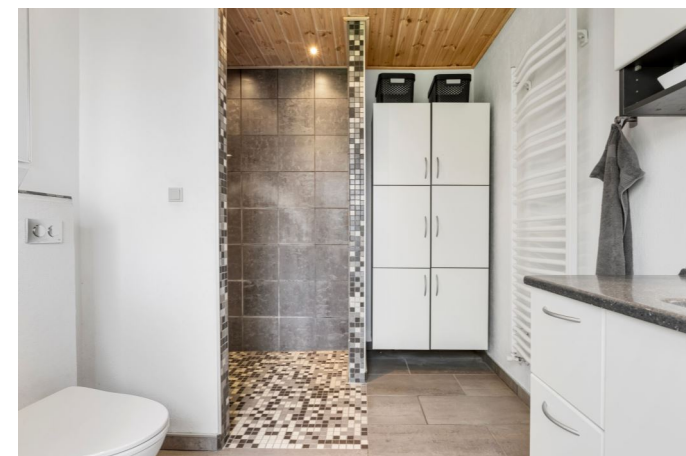
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Bak

Adresse: Moseagervej 9, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 630V441
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 29.01.2026



Adresse: Moseagervej 9, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 630V441
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 29.01.2026



Adresse: Moseagervej 9, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 630V441
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 29.01.2026



Dato: 29.01.2026





Adresse: Moseagervej 9, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 630V441
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Ringsted
Matr.nr.:	12 ar Benløse By, Benløse
BFE-nr.:	2488762
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1972

Arealer*

Grundareal:	701 m ²
Boligareal i alt:	158 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	28 m ²
Carport:	23 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 21.04.1914 lbnr. 902351-26 Tillægstekst Dok om jagtpassageret mv,
Oldtidsminder er forbeholdt det offentlige
Nr. 2 lyst d. 30.11.1936 lbnr. 902352-26 Tillægstekst Dok om vandværk mv,
Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt Filnavn: 26_E_339
Nr. 3 lyst d. 21.05.1954 lbnr. 1264-26 Tillægstekst Dok om forbud mod
benzintankanlæg mv SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN - Filnavn: 26_E_339
Nr. 4 lyst d. 01.06.1966 lbnr. 2431-26 Tillægstekst Dok om brændsel/olielevering mv
Nr. 5 lyst d. 27.06.1972 lbnr. 4898-26 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.579.000 kr.
Grundværdi:	1.497.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.063.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Bordkomfur mrk. Smeg, væghængt emhætte, indbygningsovn mrk. AEG, køle-/frysskab mrk. Samsung samt opvaskemaskine mrk.
Siemens.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Moseagervej 9, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 630V441
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Moseagervej 9, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 630V441
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.522	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	8.862	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.375
Husforsikring	kr.	7.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	4.448	I alt	kr.	3.025.225
Rottebekæmpelse	kr.	100			
Ejerudgift i alt 1 år		30.932			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.080 md./ 192.954 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.852 md./ 154.219 år v/26,70%
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: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Moseagervej 9, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 630V441
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 29.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Andre forhold af væsentlig betydning:
Områdeklassificeret som lettere forurenat:
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenat. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenat.

Drikkevandsinteresser:
Jfr. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Grundvand:
Jfr. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et særligt følsomt område i forhold til grundvand.

Kirkebyggelinie - Skovbyggelinie:
Jfr. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor for kirkebyggelinien - skovbyggelinien.

Beskyttede naturtyper:
Jfr. ejendomsdatarapporten er der følgende beskyttede naturtyper på ejendommen:

Separatkloakering:
Jfr. ejendomsdatarapporten skal ejendommen separatkloakeres i 20 .

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.
[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]
[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger 2024-2025:

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.