

Østervej 23, Benløse, 4100 Ringsted

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**142**
Kontant	**2.250.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**2.347**	Grund m^2	**1.218**
Byggeår	**1964**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **630V4910**

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted / Tlf. +45 57618400 / www.realmaeglerne.dk/ringsted

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted
Tlf. +4557618400 / ringsted@mailreal.dk
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: Østervej 23, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 630V4910
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 11.11.2026



Sjælden udbudt 1 plans villa på stor grund for enden af lukket vej i eftertragtet område.

Opført i 1964 i pudset gasbetonmur med oprindelig bølgeeternitplader. Gul skalmur påmuret i 1980.

Opvarmes med oliefyret centralvarme. 2-lags termo. **Mulighed for fjernvarme.**

Der er ifølge BBR og ejendomsdatarapport etableret **separat-kloakering.**

Der er mulighed for **FIBERNET.**

142 kvm bolig + 32 kvm garage - udhus. Øvrige udhuse er ikke anmeldt og godkendt.

Ejendommen indeholder :

Entre - fordelingsgang, 2 værelser (evt. 1 værelse), gl. badeværelse med badekar, wc og skabsarr. med håndvask, opholdsstue - stue med udgang til terrasse og haven, soveværelse med skabe, lyst køkken med mange skabe og god spiseplads, stor baggang med indgang, fyrrum - værksted, viktualierum med kælderrum samt bryggers - vaskerum med installation til vaskemaskine og udgang til stor flisebelagt terrasse og haven.

Stor grund på 1.218 kvm anlagt med indkørsel, flere flisebelagte terrasser, græsplæne, bede m.m.

Beliggende tæt på indkøbsmuligheder (Netto, REMA1000, Coop 365, Føtex, Outlet, box-butikker m.m.), skoler, institutioner, sportsfac., bybus, Haraldsted sø m.v.

EJENDOMMEN SÆLGES FOR DØDSBO MED ANSVARSFRASKRIVELSE.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted
Tlf. +4557618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

Adresse: Østervej 23, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 630V4910
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 11.11.2026

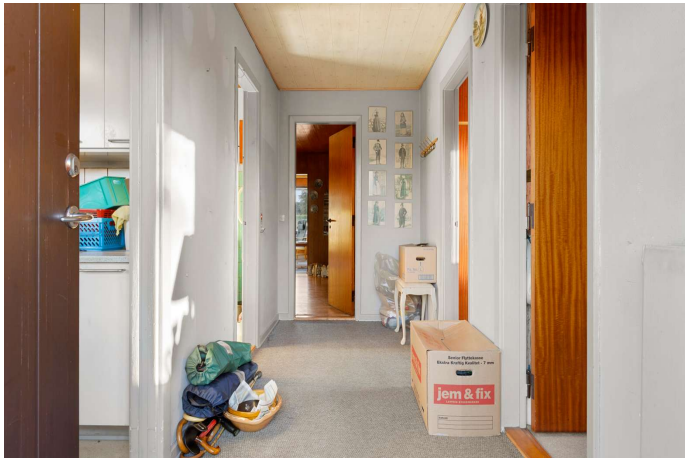












COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted
Tlf. +4557618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

Adresse: Østervej 23, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 630V4910
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 11.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted
Tlf. +4557618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

Adresse: Østervej 23, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 630V4910
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 11.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted
Tlf. +4557618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

Adresse: Østervej 23, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 630V4910
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

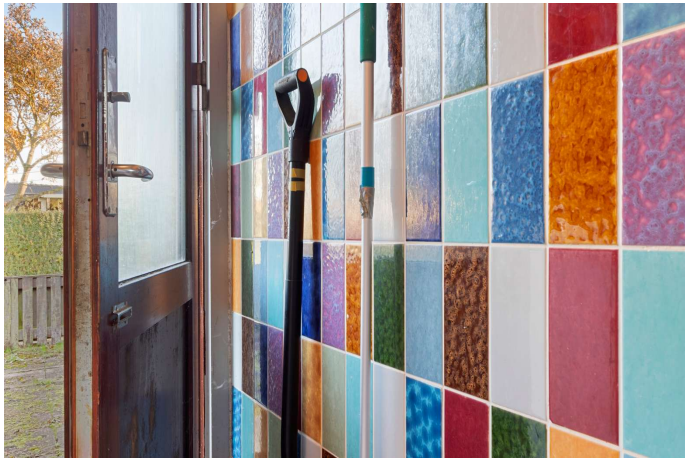
Dato: 11.11.2026













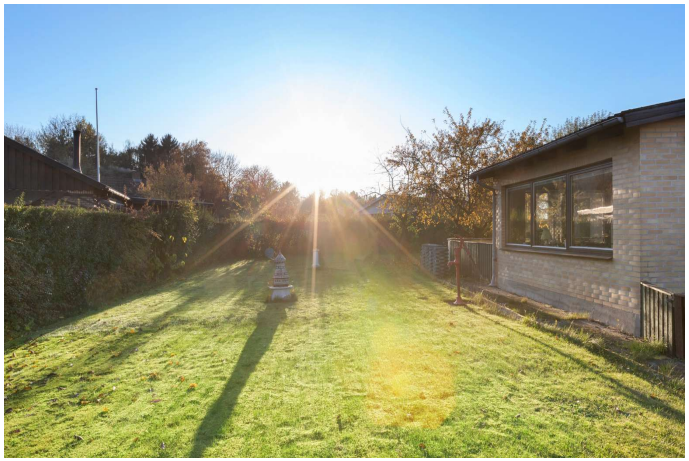
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted
Tlf. +4557618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

Adresse: Østervej 23, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 630V4910
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 11.11.2026





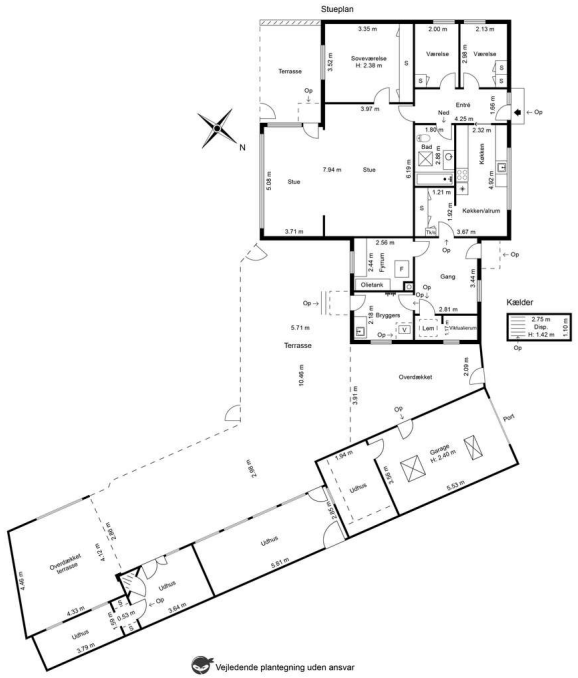
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

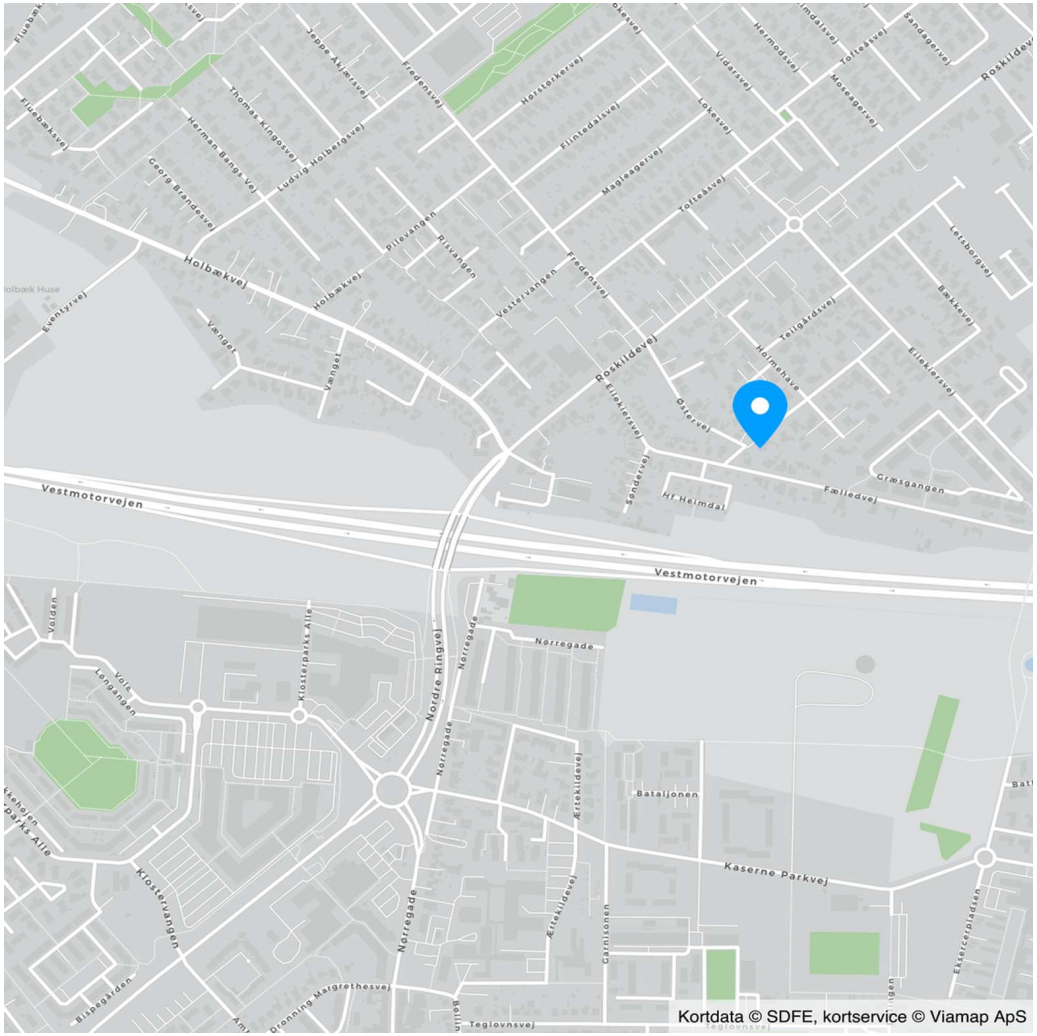
RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted
Tlf. +4557618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

Adresse: Østervej 23, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 630V4910
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 11.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted
Tlf. +4557618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

Adresse: Østervej 23, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 630V4910
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Ringsted
Matr.nr.:	78ef Benløse By, Benløse
BFE-nr.:	2489779
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.797.000
Grundværdi:	1.640.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.437.600
Grundlag for grundskyld:	1.312.000

Arealer**

Grundareal:	1.218 m^2
- heraf vej	58 m^2
Boligareal i alt:	142 m^2
Øvrige arealer:	
Garage:	32 m^2

** 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: 06.09.1946 - Byplanvedtægt -
- Nr. 2: 07.11.1973 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer
Kommuneplan 5B7 - Fælledvej og Bækkevej - Ringsted Nord
Lokalplan 1B - Benløse By og Sogn

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted
Tlf. +4557618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

Adresse: Østervej 23, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 630V4910
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 11.11.2026

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.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat 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 salgsopstillingens 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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted
Tlf. +4557618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

Adresse: Østervej 23, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 630V4910
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.332
Grundskyld	kr.	9.184
Renovation - anslået	kr.	4.000
Skorstensfejerbidrag - anslået	kr.	1.000
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	150
Husforsikring - anslået	kr.	6.000
Grundejerforening - anslået	kr.	500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.166

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.250.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	2.273.417

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.647 md. / 151.768 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.075 md. / 120.895 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted
Tlf. +4557618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

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 relakseres 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.