



REAL

Roskildevej 101, Benløse, 4100 Ringsted

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	137
Kontantpris	2.395.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.644	Grund m2	953
Byggear	1930	Energimærke	C

Sagsnr. **630V413**

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: Roskildevej 101, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 630V413
Ejerudgift/md.: kr. 2.644

Dato: 21.10.2025



Beskrivelse:

Istandsæt 2 plans villa i røde mursten med røde betontagsten.

Opvarmes med **nyt fjernvarmeanlæg**. Gulvvarme overalt i stueplan, undtagen indgang.

137 kvm bolig + 81 kvm kælder + FIBERNET i ejendommen.

Ejendommen indeholder :

Indgang - nyere hvidt køkken - stort alrum / spisestue, opholdsstue med karnap - spisestue, badeværelse med bruser, spabad, væghængt wc, hvidt skabsarr. med håndvask og gulvvarme.

1.salen indeholder :

Repos, stort soveværelse med udgang til balkon, værelse / gennemgangsrum, stort værelse, kontor / værelse samt badeværelse med bruser, væghængt wc og skabsarr. med håndvask.

Kælder indeholder :

Indgang, vaskerum / fyrrum / gennemgangsrum, stort disponibelt rum / gennemgangsrum, stort disponibelt rum med egen indgang, disponibelt rum, mindre disponibelt rum (evt. toilet) samt teknikrum med eltavle.

953 kvm grund anlagt med parkering til flere biler, terrasse, græsplæne m.v.

Beliggende i krydset ved Holbækvej / Roskildevej, nær indkøbsmuligheder, institutioner, skoler, sportsfac., Ringstedet indkøbscenter, Ringsted Outlet, Box-butikker (Jysk, Sport24, Harald Nyborg, Imerco, El-giganten). Tæt på til- og frakørselsmuligheder til motorvej, og særdeles gode togforbindelser fra Ringsted Station mod 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.

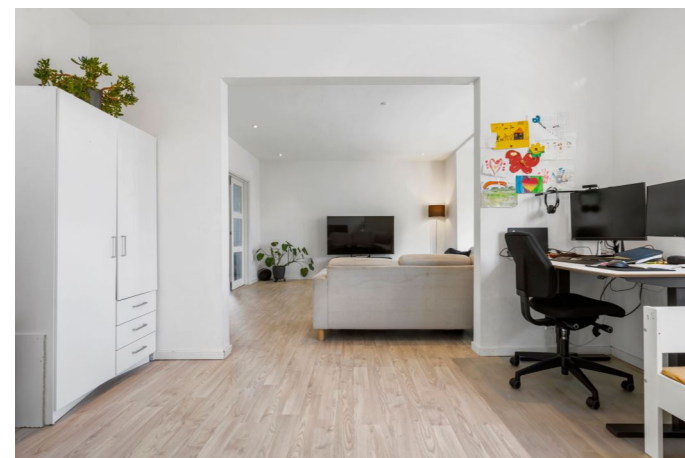
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Bak

Adresse: Roskildevej 101, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 630V413
Ejerudgift/md.: kr. 2.644

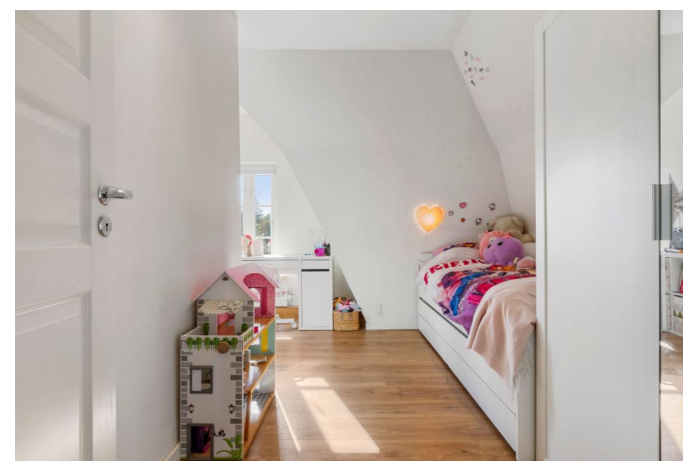
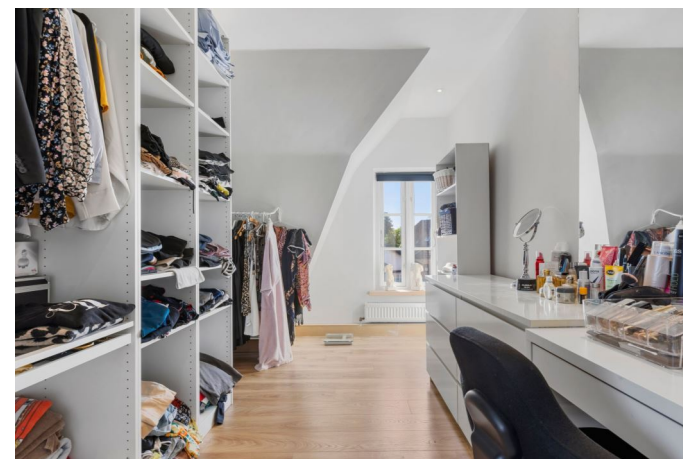
Dato: 21.10.2025



Adresse: Roskildevej 101, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 630V413
Ejerudgift/md.: kr. 2.644

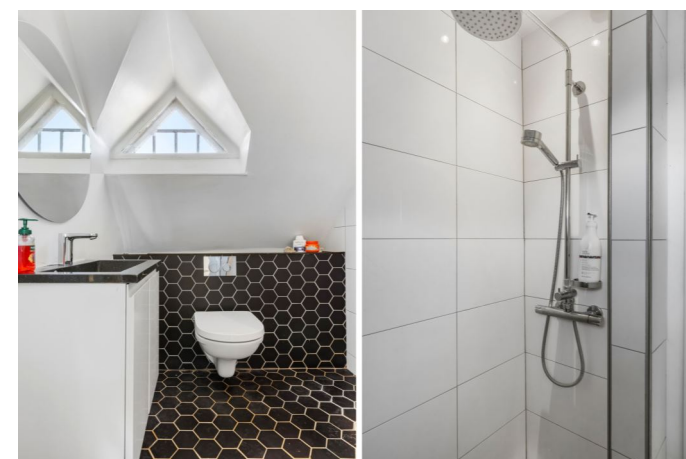
Dato: 21.10.2025



Adresse: Roskildevej 101, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 630V413
Ejerudgift/md.: kr. 2.644

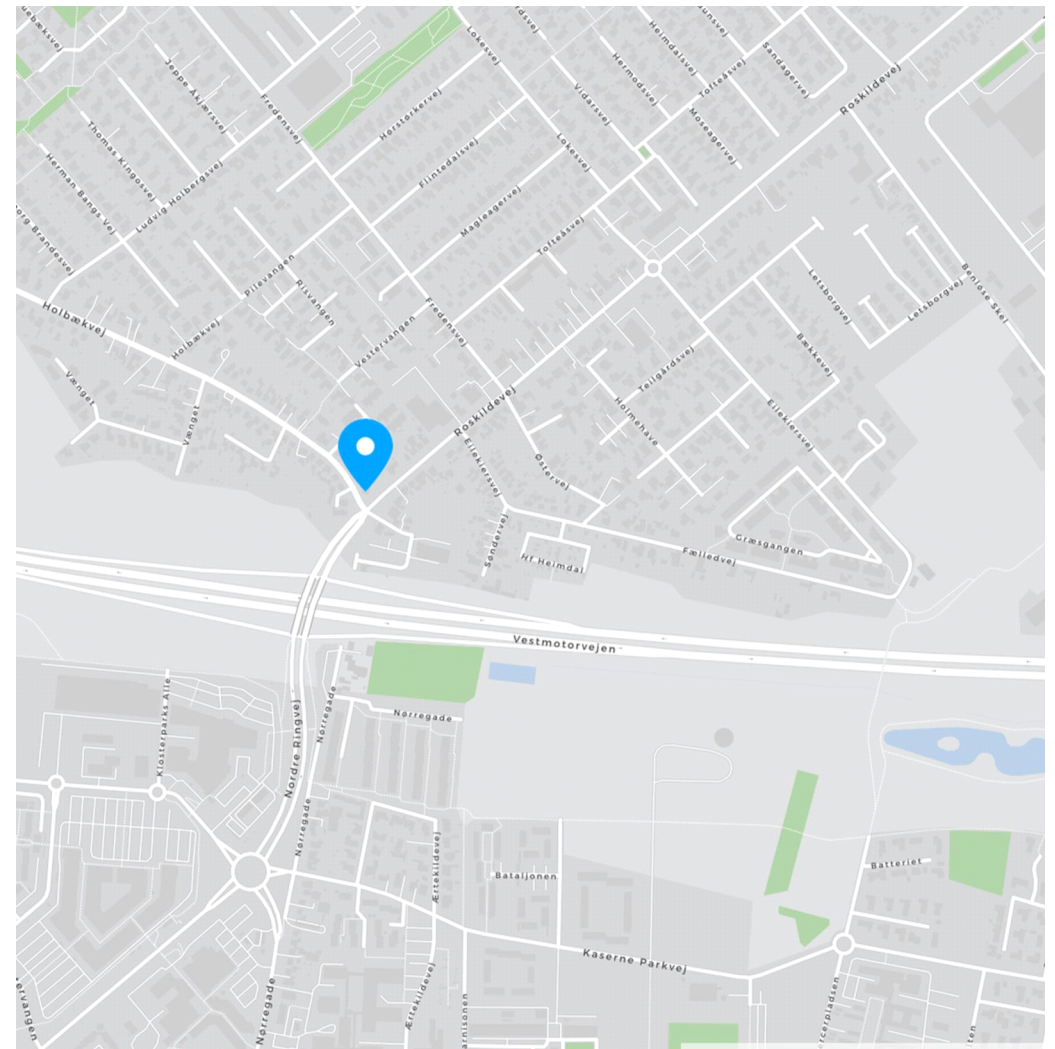
Dato: 21.10.2025



Adresse: Roskildevej 101, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 630V413
Ejerudgift/md.: kr. 2.644

Dato: 21.10.2025





Adresse: Roskildevej 101, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 630V413
Ejerudgift/md.: kr. 2.644

Dato: 21.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Ringsted
Matr.nr.:	60 a Benløse By, Benløse
BFE-nr.:	2489556
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.121.000 kr.
Grundværdi:	1.277.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.696.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.021.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	953 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	56 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	81 m ²
Carport:	37 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Roskildevej 101, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 630V413
Ejerudgift/md.: kr. 2.644

Dato: 21.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret som lettere forurenet:

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.

Separatkloakering:

Jfr. ejendomsdatarapporten skal ejendommen separatkloakeres i 2025.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger 2024-2025:

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. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Roskildevej 101, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 630V413
Ejerudgift/md.: kr. 2.644

Dato: 21.10.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.654	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr. 7.151	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.091
Husforsikring	kr. 8.900	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr. 4.448	I alt	kr.	2.421.341
Rottebekæmpelse	kr. 200			
Fjernvarmeanlæg, Ringsted forsyn.	kr. 2.375			

Ejerudgift i alt 1 år 31.728

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.644 md./ 151.732 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.171 md./ 122.053 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: 21.10.2025
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: 1/2 - 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: Roskildevej 101, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 630V413
Ejerudgift/md.: kr. 2.644

Dato: 21.10.2025

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	1.200.000	1.197.096	1.185.152	DKK	0,84	19.944	21,50	3,17			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:
Køleskab: Asko
Fryser: Ukendt mærke
Emhætte: Silverline
Ovn: Gorjenje
Kogeplader: WITT-induktions
Opvaskemaskine: Bosch

Lokalplaner
Ja - der foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen
Plan - Boliger og erhverv ved Roskildevej.
Plan - Benløse By og Sogn
Lokalplaner, forslag

Kommuneplaner
Ja, der foreligger kommuneplanforslag for ejendommen.
Kommuneplaner, vedtagne

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Nr. 1 lyst d. 30.11.1936 lbnr. 902685-26 Tillægstekst Dok om vandværk mv Filnavn: 26_B_599
Nr. 2 lyst d. 06.09.1946 lbnr. 1438-26 Tillægstekst Byplanvedtægt påtegninger tinglyst den 30.11.1973 med lb.nr. 12117 og 12118 - Filnavn: 26_C_676
Nr. 3 lyst d. 12.01.1972 lbnr. 212-26 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Nr. 4 lyst d. 10.07.1974 lbnr. 9403-26 Tillægstekst Dok om byggelinier mv dgb.nr. skal være 6978 Filnavn: 26_C_655
Nr. 5 lyst d. 13.09.1978 lbnr. 9403-26 Tillægstekst Dok om byggelinier mv datoen skal være 13.09.1974 Filnavn: 26_C_446
Nr. 6 lyst d. 01.09.1982 lbnr. 10967-26 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 10 lyst d. 10.09.2024 lbnr. 1015996337 Filnavn: 17f0a6b6-ff2f-4ba9-83ba-f48e9bd401cd

Plan - Kommuneplan 2021-2023Plan - Kommuneplan 2026-2038'
https://dokument.plandata.dk/11_11331995_1747654086720.pdf
https://dokument.plandata.dk/11_11331995_1747654086720.pdf
Plan - Fredensvej og Tofteåssvej - Ringsted Nord
Plan - Strategi 2011 for Plan og Agenda 21
Plan - Planstrategi 2016-28
Plan - Sammenhæng i muligheder
Plan - Planstrategi 2023-2035Spildevandsplaner
Ja, ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan.
Kloakopland, vedtaget
Kloakopland - B1602
Kloakopland - B0206
Kloakopland - B0701



Adresse: Roskildevej 101, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 630V413
Ejerudgift/md.: kr. 2.644

Dato: 21.10.2025

Udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget
Varmeplaner
Ja, der foreligger varmeplaner for ejendommen.
Varmeplan - Varmeplan Ringsted Kommune
Varmeforsyning
Ja, der er mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud.
Forsyningsområde, vedtaget
Ja Matrikelnummeret Er beliggende i et forsyningsområde.
Område med tilslutningspligt, vedtaget
Nej, matriklen er ikke beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt.
Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ja ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Løvrigt henvises til Ejendomsdatarapporten.

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.