

Salgsopstilling

Adresse: Heimdalsvej 7, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 3.695.000Sagsnr.: SC-0002-4619
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

På Heimdalsvej 7 i Benløse møder I en villa, der udmærker sig ved de mange veludnyttede kvadratmeter og unik mulighed for udlejning, liberalt erhverv eller andet. Hjertelig velkommen!

I bydes indenfor i den rummelige entré i forbindelse med det flotte spisekøkken fra Kvik med al den skabs- og bordplads, I behøver. Fra køkkenet går I ind i den hyggelige vinkelstue, hvor sprossede vinduer og brændeovn sætter stemningen. Her kan I nyde udsigten til jeres charmerende have med udgang til den store, solrige træterrasse. I stueplan er der et flot badeværelse med retro klinker og badekar.

Fra stuen, gennem den franske dobbeltdør, får I et dejligt hjemmekontor. Trappen fører til 1. sals repos med 5 gode værelser fordelt på et stort soveværelse, 3 børneværelser og 1 gæsteværelse. 1. salen består desuden af et ekstra badeværelse og flere indbyggede skabe.

Et ekstra plus er den højloftede kælder på hele 150 kvadratmeter med værksted, vaskerum og opbevaringsplads. Det store hobbyrum inviterer til børneleg og familiefester.

Boligens skønne have indeholder 6-kantet orangeri, terrasse med aftensol og enkelte frugttræer.

I kommer derudover til at råde over en lejlighed på 45 kvadratmeter, der ligger separat i huset med egen indgang, køkken, bad og 2 værelser med indbyggede skabe. Perfekt til udlejning med god lejeindtægt, flere generationer eller etablering af liberalt erhverv! Den nuværende lejekontrakt udløber d. 31/12.

Stisystemet fører til skoler og byens hal. Indkøb klares i gåafstand, og i nærheden har I skov og Haraldsted Sø med mulighed for flere vandaktiviteter og aktivt udeliv. Caféer, biograf, outlet nås hurtigt med cykel eller gode busforbindelser. Ringsted Station ligger blot 10 minutter væk, og ellers kommer I hurtigt på E20 - direkte fra Sjællands midtpunkt.

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.

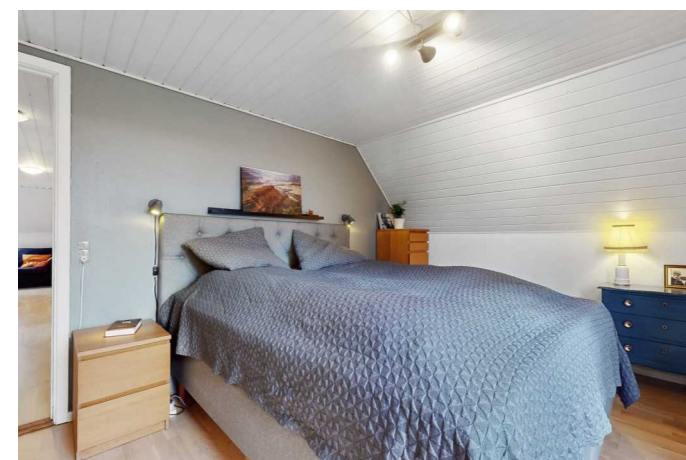
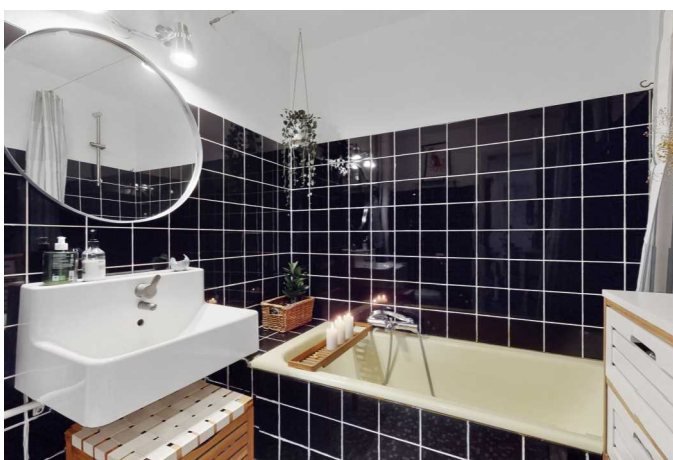
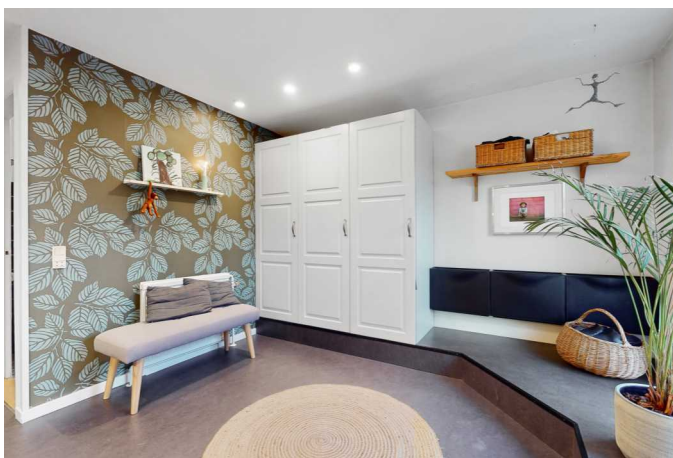
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Christensen

Adresse: Heimdalsvej 7, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: SC-0002-4619
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

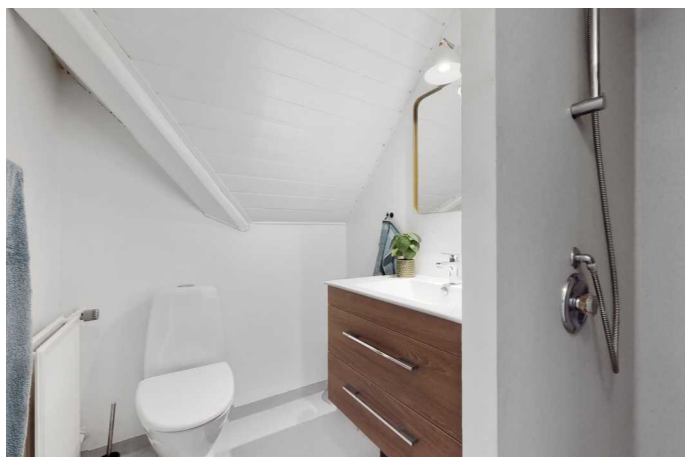
Dato: 30.04.2024



Adresse: Heimdalsvej 7, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: SC-0002-4619
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 30.04.2024



Adresse: Heimdalsvej 7, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 3.695.000Sagsnr.: SC-0002-4619
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Heimdalsvej 7, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: SC-0002-4619
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Ringsted
Matr.nr.: 7 bl Benløse By, Benløse
BFE-nr.: 2488504
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1967

Arealer*

Grundareal udgør: 701 m²
Erhvervsareal: 10 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 151 m²
Kælderareal: 150 m²
Udnyttet tagetage: 94 m²
Boligareal i alt: 235 m²
Andre bygninger: 35 m²
- heraf Garage 35 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 3.819.000 kr.
Grundværdi: 3.091.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.055.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.472.800 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine: Siemens (indbygget. Model: SX736X98FE)
Køle-/fryseskab: Whirlpool (indbygget)
Komfur: Gram (fritstående med varmluftovn og glaskeramisk kogeplade)
Emhætte: Brandt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033
Fredensvej og Tofteåsvvej - Ringsted Nord

Grundejerforening: Nej

Adresse: Heimdalsvej 7, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 3.695.000Sagsnr.: SC-0002-4619
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 34.983 Forbrug: 3.669,10 m3

Udgiften er beregnet i år: 2015

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Heimdalsvej 7, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 3.695.000Sagsnr.: SC-0002-4619
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.582	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	17.310	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Husforsikring	kr.	10.078	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	7.519	I alt	kr.	3.727.050
Skorstensfejning	kr.	1.034	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	174			
Ejerudgift i alt 1 år		51.696			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.185 md./ 254.220 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.785 md./ 201.416 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: 30.04.2024
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Heimdalsvej 7, Benløse, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: SC-0002-4619
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 30.04.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 relaxseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Gæld udenfor købesummen: Ingen
---	--

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

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn:
Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2024.

Forsikringsforhold:
Forsikringen dækker ikke insekt-, svampe- og rådskeer Forsikringen dækker ikke insekt, svampe og rådskeer på nedbrudte vinduer samt tagkonstruktionen. Garage er kun omfattet af bygningsbrand samt hus og grundejerforsikringen.