

Salgsopstilling

Formulærens 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: Fridlevs Vænge 3, Nr Hvalsø, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: MAK-0000922
Ejerudgift/md.: kr. 2.867

Dato: 12.5.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Bofællesskab Fridlev – et unikt og moderne fællesskab i hjertet af Hvalsø, hvor livskvalitet, arkitektur og nærvær går hånd i hånd. Her udbydes et indflytningsklart arkitekttegnet lavenergihus fra 2023 med fantastisk udsigt til sø, eng og det smukke istidslandskab.

En bolig der kombinerer design, bæredygtighed og hjemlig hygge
Boligen byder på et lyst og åbent alrum med kvalitetskøkken fra HTH i massivt egetræ, stue og udgang til privat terrasse med søudsigt. Her samles familien naturligt om både mad og samvær. I stueetagen er der også et gæstetoilet.

På førstesalen finder du hele fire rummelige værelser og et elegant badeværelse med tidløse klinker – perfekt til både børnefamilien, par og fællesskabsorienterede sjæle.

I Fridlev prioriteres privatliv og fællesskab i perfekt balance. Du får adgang til eksklusive fællesfaciliteter som:

- Musikrum
- Spisesale
- Fitnessrum
- Kreaværksted
- Køkkenhave
- Legepladser
- Grovværksted
- Gæsteværelser – og meget mere

Fællesspisning mandag til torsdag og adgang til elbiler i ejerforeningen er blot nogle af de mange fordele.

Kun få minutters gang til Hvalsø station, skole, daginstitutioner og indkøb – og blot 35 minutter i bil til København.

Kontaktoplysninger:

Kontakt den der kender ejendommen bedst, nemlig nuværende ejer Mia og Søren på tlf. 29928299 for flere detaljer og fremvisning -eller ejendomsmægler Malene Lasak fra Robinhus på tlf. 5363 2299 hvis du har faglige eller økonomiske spørgsmål.

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.

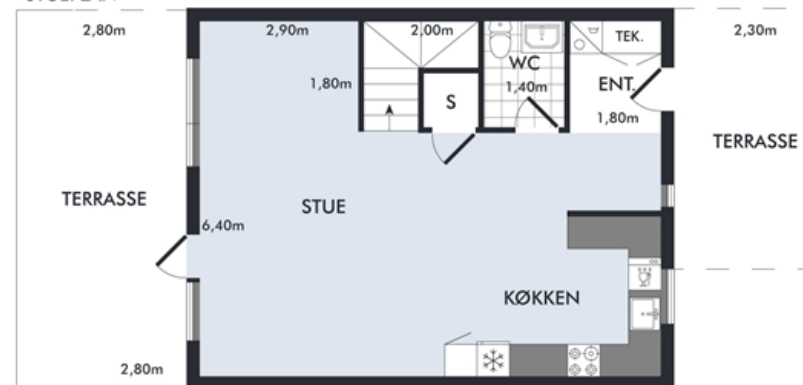
Ansvarlig ejendomsmægler: Malene Lasak Pietrowski

Adresse: Fridlevs Vænge 3, Nr Hvalsø, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 4.745.000

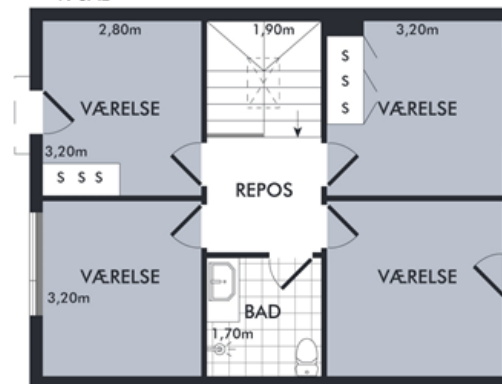
Sagsnr.: MAK-0000922
Ejerudgift/md.: kr. 2.867

Dato: 12.5.2025

STUEPLAN



1. SAL



Adresse: Fridlevs Vænge 3, Nr Hvalsø, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: MAK-0000922
Ejerudgift/md.: kr. 2.867

Dato: 12.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lejre
Matr.nr.: 11dq Nr. Hvalsø By, Kirke Hvalsø
BFE-nr.: 100528587
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat Fællesvej
Kloak: Separatkloakeret
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.745.000,00
Grundværdi: 598.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.796.000,00
Grundlag for grundskyld: 478.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør: 109 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 60 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

11.10.2021 Deklaration om grundejerforening mv.
14.11.2022 Servitut om fjernvarme
17.11.2022 Servitut om abonnement - fjernvarmeunit
28.6.2023 Vedtægter for Fridlev Grundejerforening
Kommune rammeplan: Lejre Kommuneplan 2021
Lokalplan: Lokalplan LK 78B for Fridlev og Buske Syd

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Buske SydØst
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 40.000,00 i form af: Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Tilbehør:

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

type: Keramiske kogeplader mærke: Electrolux
type: Fryser mærke: Electrolux
type: Køleskab mærke: Electrolux
type: Indbygningsovn mærke: Electrolux
type: Emhætte mærke:
type: Tørretumbler mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fridlevs Vænge 3, Nr Hvalsø, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: MAK-0000922
Ejerudgift/md.: kr. 2.867

Dato: 12.5.2025



Adresse: Fridlevs Vænge 3, Nr Hvalsø, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: MAK-0000922
Ejerudgift/md.: kr. 2.867

Dato: 12.5.2025



Adresse: Fridlevs Vænge 3, Nr Hvalsø, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: MAK-0000922
Ejerudgift/md.: kr. 2.867

Dato: 12.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.801,38

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 som rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sikkerhed til GRF - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.

Jordforurening – områdeklassificeret som lettere forurenet efter den 1. januar 2008

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.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået til den fastsatte værdi, hvorefter grundskylden er beregnet. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

... Fortsættes på side 5

Adresse: Fridlevs Vænge 3, Nr Hvalsø, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: MAK-0000922
Ejerudgift/md.: kr. 2.867

Dato: 12.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 19.359,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 4.592,64	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået
Husforsikring	kr. 2.918,61	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyrsbækæmpelse	kr. 127,93	I alt
Grundejerforening	kr. 2.007,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Bofællesskab (2 voksne)	kr. 2.400,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Abonnement Fjernvarme	kr. 3.000,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.405,78	

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 26.104 md./ 313.253 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 20.878 md./ 250.537 år v/ 26,36 %

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: 2.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.

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: Fridlevs Vænge 3, Nr Hvalsø, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: MAK-0000922
Ejerudgift/md.: kr. 2.867

Dato: 12.5.2025

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 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	3.311.684,47	3.311.684,47	3.311.684,47	DKK	5,00	243.753,37	28,50	9,74				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.