

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: Smedekildevej 29, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: MAK-0000715
Ejerudgift/md.: kr. 3.097

Dato: 26.6.2024



Beskrivelse:

Velkommen til dette skønne rækkehus fra 2021, i det populære bofællesskab "Skråningen II", der er beliggende med udsigt over eng og ålandskab, i det naturskønne Lejre.

Her får I muligheden for at få skønne bofæller, og fællesfaciliteter som spisesal, aktivitetsrum, vaskefaciliteter, gæsteværelser og meget meget mere. Derudover er der desuden økologisk fællesspisning fra mandag til torsdag.

Boligen er en såkaldt "Type D" bolig, som er kendetegnet ved at have en dejlig stor karnap ved indgangspartiet, hvilket har givet mulighed for at der er etableret et lille kontor/værelse i denne afdeling. Boligen er i 2 plan, og udover kontoret, byder stueetagen på god skabsplads i entréen, en dejlig lys stue / køkken alrum med plads til hele familien, dejligt badeværelse og 2 gode opbevarings/depotrum.

1. salen er i dag indrettet med 2 gode soveværelser, og en dejlig opholdsstue med hems. Her kan sagtens etableres et ekstra værelse i stedet.

Fra køkkenalrummet er der udgang til en dejlig terrasse, hvortil boligen har eksklusiv brugsret, ligesom der er plads foran huset til at sætte et par stole og krukke.

Beliggenhed

Lejre kan tilbyde alt hvad hjertet begærer - alt hvad der er brug for i dagligdagens praktik. Med nærhed til fjorden og nogle af Sjællands smukkeste skove og Sagnlandet Lejre, er Lejre kommune beliggende meget naturskønt.

Lejre ligger meget centralt placeret på Midsjælland, og med kun 40 minutters kørsel til Rådhuspladsen. Fra Lejre station går der regelmæssigt afgang til KBH, Roskilde og Holbæk. Så i Lejre befinder I jer logistisk rigtig godt - midt på Sjælland.

Kontaktoplysninger:

Kontakt den der kender boligen og bofællesskabet bedst, nemlig nuværende ejer Anne Sofie på tlf. 60151973 for flere detaljer og fremvisning -eller ejendomsmægler Maiken Kierkegaard fra Robinhus på tlf. 5380 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: Maiken Kierkegaard

ROBINHUS MAIKEN KIERKEGAARD

v/ Maiken Kierkegaard

Ibsgården 36

4000 Roskilde

maiken.kierkegaard@robinhus.dk

<https://www.facebook.com/RobinHusMaikenKierkegaardRoskilde/>

Tlf. 53602299

<https://www.robinhus.dk/maeglere/mak2/>



Adresse: Smedekildevej 29, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: MAK-0000715
Ejerudgift/md.: kr. 3.097

Dato: 26.6.2024



ROBINHUS MAIKEN KIERKEGAARD

v/ Maiken Kierkegaard

Ibsgården 36

4000 Roskilde

maiken.kierkegaard@robinhus.dk

<https://www.facebook.com/RobinHusMaikenKierkegaardRoskilde/>

Tlf. 53602299

<https://www.robinhus.dk/maeglere/mak2/>



Adresse: Smedekildevej 29, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: MAK-000715
Ejerudgift/md.: kr. 3.097

Dato: 26.6.2024



Adresse: Smedekildevej 29, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: MAK-0000715
Ejerudgift/md.: kr. 3.097

Dato: 26.6.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus med ejerlejlighedsstatus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lejre
Matr.nr.: 9bf Højby By, Rorup
BFE-nr.: 100330462
Ejerl.nr. 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat Fællesvej
Kloak: Fælleskloakeret
Varmeinstallation: Varmepumpe/Elvarme/Elgulvvarme
Opført/ombygget år: 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.613.000,00
Grundværdi: 998.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.090.400,00
Grundlag for grundskyld: 798.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Emhætte mærke: Thermex
type: Kogeplader mærke: Electrolux
type: Indbygningsovn mærke: Zanussi
type: Køle/Fryseskab mærke: Electrolux

Vaskemaskine medfølger ikke i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 90 m²
Heraf tinglyst boligareal: 90 m²
BBR-boligareal: 90 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 90/4277
Adm. fordelingstal: 90/4277
Sikkerhed til e/f:
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.3.2021 VEDTÆGTER FOR "GRUNDEJERFORENINGEN VALDEMARSGÅRD"
2.6.2021 Vedtægter for Ejerforeningen Skråningen 2
23.8.2021 Forhold, der ikke er berørt i Normalvedtægten, vedtaget i Vedtægter for Ejerforeningen Skråningen 2
Kommune rammeplan: Lejre Kommuneplan 2021
Lokalplan: Lokalplan LK 65 for bofællesskabet Skråningen 2
Lokalplan: Lokalplan LK 46 for bofællesskabet Skråningen ved Valdemarsgård
Lokalplan: Lokalplan LK 65 for bofællesskabet Skråningen 2

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Valdemarsgård
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Fællesspisning, Fælleskøkken med spisesal, Fællesarealer og Fælleshus.

Adresse: Smedekildevej 29, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: MAK-0000715
Ejerudgift/md.: kr. 3.097

Dato: 26.6.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme/Elgulvvarme

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning skal forinden skriftligt godkendes af bestyrelsen og kan som udgangspunkt kun ske for en periode på 2 år. Bestyrelsen kan udelukkende godkende ejerens ønske om udlejning, såfremt udlejningen begrundes i, at ejeren midlertidigt ikke kan anvende ejerlejligheden på grund af sygdom, studieophold, midlertidig forflyttelse, udstationering, el.lign. Bestyrelsen kan dog give tilladelse til udlejning for en længere periode end 2 år, såfremt ejeren overfor bestyrelsen kan godtgøre, at det midlertidige fravær skyldes ophold, forflyttelse, udstationering el lign. i en periode på mere end 2 år.

Husdyr: Medlemmerne har ret til at have mindre husdyr, så længe det ikke er til gene for øvrige medlemmer eller fællesskabet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Ejerforening

Der er i foreningen fælles arbejdsforpligtelser.

Madordning

Medlemmer af ejerforeningen er forpligtede til at deltage i madlavning efter tur. Indbetaling til madordningen opkræves via fællesudgifterne og er IKKE medtaget i ejerudgifterne.

Se endvidere side 5.

Adresse: Smedekildevej 29, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: MAK-0000715
Ejerudgift/md.: kr. 3.097

Dato: 26.6.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.661,04	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.095.000,00
Grundskyld	kr. 7.665,00	Ejerskiftegebyr til E/F, anslået	kr.	1.000,00
Fællesudgifter	kr. 17.268,72	Måler aflæsningsgebyr, anslået	kr.	1.500,00
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 71,10	Ejerlejlighedsforsikring (valgfri), anslået	kr.	3.800,00
Grundejerforening	kr. 1.500,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	20.450,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 37.165,86	I alt	kr.	3.121.750,00

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.839 md./ 214.073 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.214 md./ 170.564 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 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: 10.6.2024. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgssopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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/landingside>

Adresse: Smedekildevej 29, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: MAK-0000715
Ejerudgift/md.: kr. 3.097

Dato: 26.6.2024

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

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.

Byggeskadeforsikring

På ejendommens ejendomsdatarapport er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde