



**Smedekildevej 50
4320 Lejre**

Kontantpris	3.795.000
Ejerudgifter pr. md.	3.203
Udbetaling	190.000
Brutto/netto ekskl. ejerudgifter	21.053/ 16.809

Sag: 1440002638



2019 153 103 1 1

KONTAKT

Sebastian Palmund
Indehaver, Ejendomsmægler MDE
sepa@home.dk

Tlf. 5555 4000

Rækkehus med fem værelser og alrum i naturskønt bofællesskab i Lejre

Roskilde

v/ Kastrup og Palmund I/S
Ringstedgade 32
4000 Roskilde

Tlf. 55554000 · CVR 44289962
home.dk/roskilde · roskilde@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Salgsopstilling

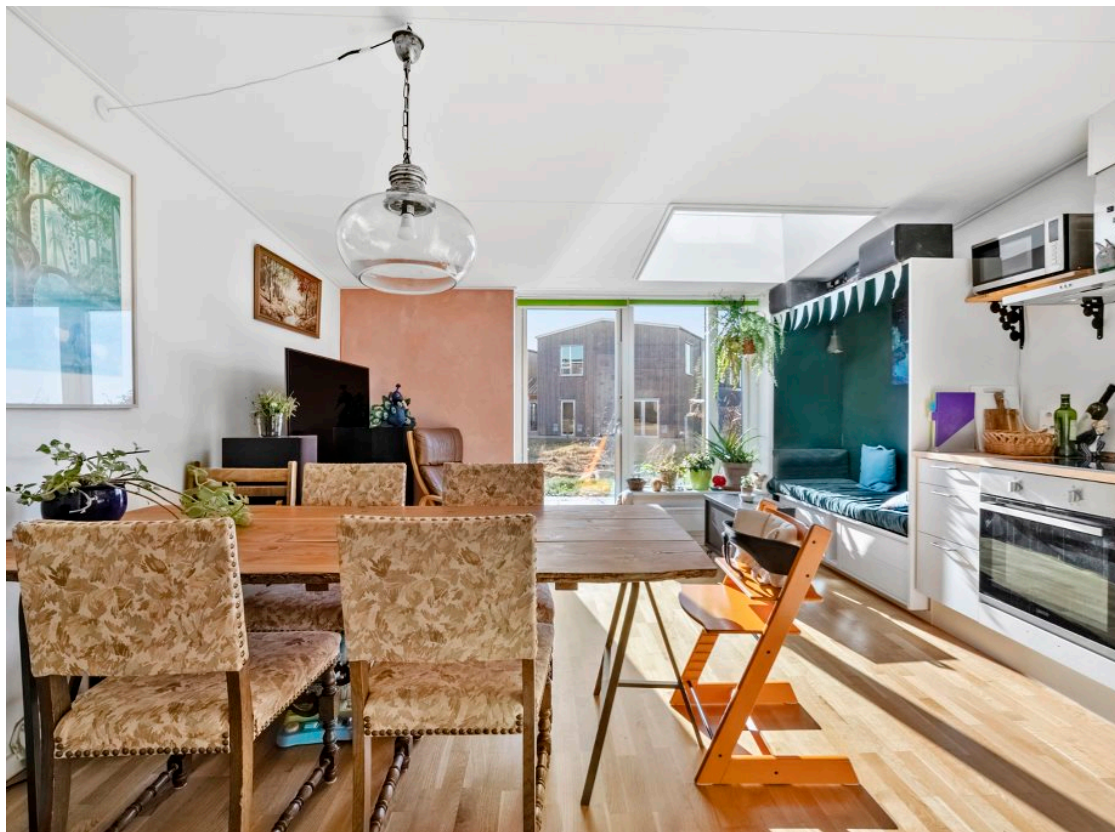
Tlf. 55554000 · CVR 44289962

home.dk/roskilde · roskilde@home.dk

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: Smedekildevej 50, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 3.795.000Sagsnr.: 1440002638
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 26.3.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en bolig i familievenligt aldersblandet (nuværende 0-75år) fællesskab, med rig plads til deltagelse og forskellighed. Så har vi nu fornøjelsen af at præsentere dette fine rækkehus i bofællesskabet Skråningen 1, Lejre. Her bor du for enden af en blindvej med udsigt til bakkede enge og ældgamle gravhøje.

Denne moderne bolig, opført i 2019 er designet af arkitektfirma Vandkunsten, tilbyder planløsning med godt udnyttede kvadratmeter, og som kan tilpasses efter behov. Med sine fem værelser – tre på første sal og to i stueplan – får du en perfekt indretning til en familie med børn eller til dem der har brug for en hjemmearbejdsplads. Indvendige vægge kan justeres for at skabe lige præcis den rumfordeling, der passer til dig. Boligen er bygget i vedligeholdelsesfrit varmebehandlet træ og er Svanemærket. Køkkenalrum har udsigt til boligens terrasse og have med sol fra formiddag til solnedgang. Med overlysvindue og stort stuevindue, der tilføjer rummet ekstra lys. Alkoven giver mulighed for afslapning med udsigt til himlen, fugleflugt og solnedgange – det perfekte sted at finde ro.

Hvis du har behov for lidt ro og fordybelse, tilbyder første sal tre værelser. Et overlysvindue skaber en let og luftig stemning, mens det store vinduesparti sørger for et naturligt lysindfald, der giver et indbydende og lyst udtryk.

Som beboer får du adgang til et todelt fælleshus fyldt med faciliteter, der styrker fællesskabet og gør hverdagen lidt lettere. Der er alt fra en stor spisesal, køkken, svømmebassin og fitnessrum til musikrum, værksted, krearum og legeområder til børnene. Besøgende kan indkvarteres i et af de tre gæsteværelser med eget bad, og vaskerummet er tilgængeligt mod en beskeden betaling.

Her er rum til forskellige aldersgrupper og familiesammensætninger, og rum til at vælge om man ønsker at lave de forskellige aktiviteter alene eller med andre. Der er mulighed for fællesspisning fire gange om ugen (pris 40/20 kr. pr. voksen/barn), enten i fælleshuset eller ved at tage maden hjem, tilberedt af økologiske råvarer, og med hensyn til allergi. To gange om måneden er man med til madlavning eller opvask.

Bofællesskabet er nu veletableret, men udvikler sig stadig hele tiden, med nye aktiviteter igennem året. Fra hjemmekoncerter og fredagsbarer til reparationsaftener, læseklub, havearbejde og mulighed for at øve på forskellige instrumenter. Igennem vores intranet kan man både følge med på årshjulet og invitere hinanden mere spontant. Som noget nyt bliver der lejet en tøndesauna i en periode, for at afprøve om det kan være godt at købe på sigt. Den vil stå bag om fælleshuset og med udsigt til engen og træerne langs Aen.

Bofællesskabet ligger i perfekt afstand fra skole, dagligvarebutikker, bibliotek og Lejre station – alt inden for 10- minutters cykeltur. Herfra tager det blot seks minutter med tog til Roskilde og cirka 30 minutter til København, hvilket gør det nemt at pendle. Samtidig får du udsigt til naturen og gode engagerede naboer, som du enten lærer at kende godt eller er på hils med.

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: Sebastian Palmund

Roskilde

v/ Kastrup og Palmund I/S
Ringstedgade 32
4000 Roskilde

Tlf. 55554000 · CVR 44289962
home.dk/roskilde · roskilde@home.dk

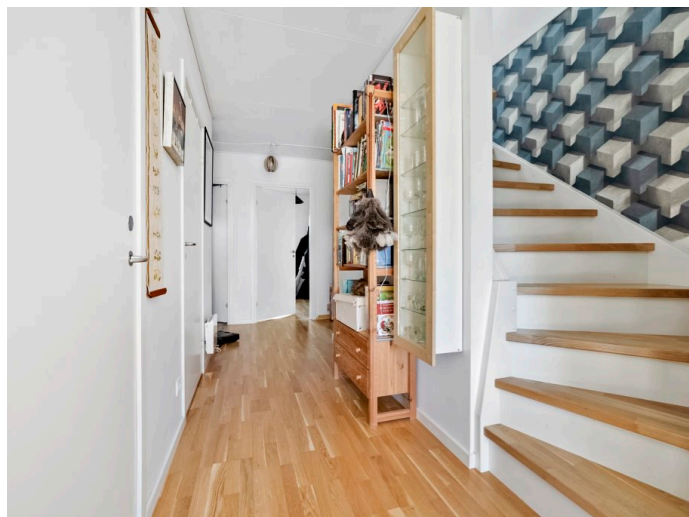
home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Smedekildevej 50, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 1440002638
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

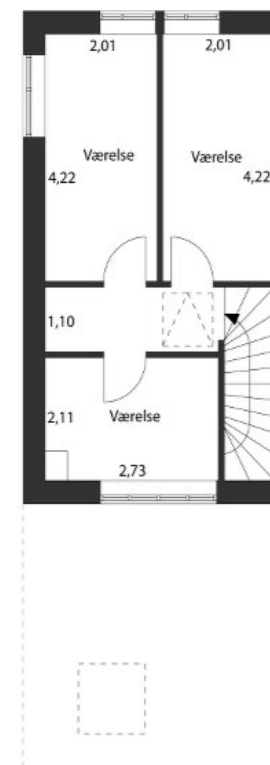
Dato: 26.3.2025



Stueplan



1. sal



Vejledende plantegning uden ansvar.

Roskilde

v/ Kastrup og Palmund I/S
Ringstedgade 32
4000 Roskilde

Tlf. 55554000 · CVR 44289962
home.dk/roskilde · roskilde@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Smedekildevej 50, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 1440002638
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 26.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lejre
Matr.nr.: 9ba Højby By, Rorup
BFE-nr.: 100177007
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.594.000,00
Grundværdi: 750.400,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.075.200,00
Grundlag for grundskyld: 600.320,00

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

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaske mærke: Zanussi
type: Ovn mærke: Zanussi
type: Kogeplade mærke: Zanussi
type: Køle/fryseskab mærke: LG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	153 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	271 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	103 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

1.8.2019 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR "GRUNDEJERFORENINGEN VALDEMARSGÅRD"
22.8.2019 Vedtægter: VEDTÆGTER for
3.11.2023 Vedtægter for Ejerforeningen Skråningen 1

Planer Lejre Kommune

Lokalplan: LK 41A

Kommuneplan 2021: <https://lejre.viewer.dkplan.niras.dk/plan/6#/10053?planId=6> -
Ramme:

Planstrategi 2007 for Lejre kommune: https://dokument.plandata.dk/70_1078432_PROPOSAL_1207042216549.pdf

Planstrategi 2016 for Lejre kommune: https://dokument.plandata.dk/70_3153733_1479729064820.pdf

Planstrategi 2020 for Lejre kommune: https://dokument.plandata.dk/70_10312713_1614607652724.pdf

Byplansvedtægt:

Spildevandsplan: Ja

Varmeplan: Nej

Regionsplan - råstofindvinding: <http://www.raastofplan2020.regionsjaelland.dk/>

Byggeskadeforsikring

Caplloyd A/S

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Valdemarsgård

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Roskilde

v/ Kastrup og Palmund I/S
Ringstedgade 32
4000 Roskilde

Tlf. 55554000 · CVR 44289962
home.dk/roskilde · roskilde@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Smedekildevej 50, 4320 Løjre
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 1440002638
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 26.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos afventer ejerforeningen

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold: Køber gøres opmærksom på, at det ikke kan garanteres, at køber kan opnå samme vilkår og dækning, som nuværende ejer.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.329,60 Forbrug: 1.513 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Jf. energimærket, fremgår det fulde beløb til forbrug på nr. 48,49 og 50.

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Foreligger ikke endnu.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforening – områdeklassificeret som lettere foruren

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere foruren i henhold ejendomsdatabasen. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

Bofællesskab: fællesspisning.

Der er fællesspisning, som er taget ud af ejerudgiften.

***Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatteforretning. 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.

... Fortsættes på side 5

Roskilde

v/ Kastrup og Palmund I/S
Ringstedgade 32
4000 Roskilde

Tlf. 55554000 · CVR 44289962
home.dk/roskilde · roskilde@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Smedekildevej 50, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 1440002638
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 26.3.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.583,52	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000,00
Grundskyld 2023	kr. 7.204,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	24.650,00
Rottebekæmpelse 2025 anslået	kr. 150,00	I alt	kr.	3.819.650,00
Ejerforening inkl. husforsikring og renovation anslået	kr. 19.500,00	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 m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v		
Grundejerforening anslået	kr. 1.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 38.437,52			

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: 190.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 21.053 md./ 252.640 år. Netto ekskl. ejerudgift: 16.809 md./ 201.710 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: 3.3.2025. 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:

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Danske Bank og Realkredit Danmark

Roskilde

v/ Kastrup og Palmund I/S
Ringstedgade 32
4000 Roskilde

Tlf. 55554000 · CVR 44289962
home.dk/roskilde · roskilde@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Smedekildevej 50, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 1440002638
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 26.3.2025

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån				DKK	2,50			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.



Vi kender værdien af hjem

Et nyt hjem er meget mere end 45 flyttekasser og en underskrift. Det vender op og ned på alt det, du kender.

I virkeligheden handler det slet ikke om boliger. Det handler om mennesker. Derfor er vores vigtigste opgave at hjælpe dig - og resten af det flyttende Danmark - med at komme trygt og sikkert på plads i dit nye boligliv.

Kom godt hjem.

ROSKILDE CITY

v/ Kastrup og Palmund I/S
Ringstedgade 32
4000 Roskilde
roskilde@home.dk

Tlf. 55554000

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen



ANDERS KASTRUP

Indehaver, Ejendomsmægler MDE
anka@home.dk
Tlf. 5555 4000



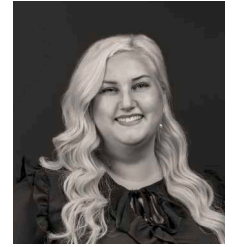
SEBASTIAN PALMUND

Indehaver, Ejendomsmægler MDE
sepa@home.dk
Tlf. 5555 4000



KENNETH WICHMANN

Salg & Vurdering
wich@home.dk
Tlf. 5555 4000



CAROLINE KRAB LARSEN

Ejendomsmægler MDE
Sagskoordinator, Køberrådgiver
carok@home.dk
Tlf. 5555 4000



NAJA ANDERSEN

Ejendomsmægler MDE
Sagskoordinator, Køberrådgiver
naja@home.dk
Tlf. 5555 4000



LINE KIRKETERP

Ejendomsmægler, MDE
linek@home.dk
Tlf. 55554100



ANDREAS BIRKEGAARD

Salgstrainée
anbi@home.dk
Tlf. 5555 4000

home
Kom godt hjem