



LEJLIGHED I NATURSKØNT BOFÆLLESSKAB / Smedekildevej 46, 4320 Lejre
KR. 2.995.000

BRIKK
EJENDOMSMÆGLEREN

Book en fremvisning på www.brikk.dk eller 7199 9891.
Brikk - Landsdækkende Ejendomsmægler. Sælg lettere, mere effektivt og langt billigere

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 46, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 1920005687
Ejerudgift/md.: kr. 2.729

Dato: 30.10.2024



Beskrivelse:

Velindrettet lejlighed med stor åben stue.

Køkken med spiseplads og adgang ud til privat terrasse med rolig, hyggelig solkrog. Lejligheden er oprindeligt skitseret som 4 værelses lejlighed, så der er mulighed for yderligere opdeling, hvis I ønsker det. Der er depotrum i boligen, som kan huse alt fra legetøj til gummistøvler. Badeværelset er med brus og står flot og moderne.

Skråningen 1 er bygget i 2019 og er svanemærket, arkitekttegnet, miljørigtigt træbyggeri med papiruld-isolering, ovenlysvinduer og individuelle varmepumper (luft til luft). Al udvendig vedligeholdelse varetages af ejerforeningen.

Lejligheden ligger med en storslået udsigt til naturparken Skjoldungelandets bakkede natur med et stenkast til Lavringe å, langdysse, gravhøje og skovbryn.

Det store fælleshus er indrettet med solceller og regnvands-genbrug i toiletterne. Der er et stort industrikøkken og en festsal, hvor der er økologisk fællesspisning. To gange om måneden deltager du i madlavning eller opvask. Alle andre hverdage fra mandag til torsdag kan du sætte dig til et veldækket bord, eller tage maden med dig hjem.

I fælleshuset er der en indendørs 7 meters swimmingpool, et veludstyret fitnessrum og et lydisoleret musikøve-lokale. Kun for børn er der to rum – et tumlerum og et hyggerum. Til gæster er der tre hyggelige dobbeltværelser med tekøkken og bad. Der er både kontorfællesskab, krearum til syning, tryk, maleri og et værksted til de tungere ting og cykelreparation. Alle fællesrum er til fuld rådighed uden betaling. Kun vaskeriet koster lidt.

Der er 7-8 minutter på cykel eller i bil til dagligvarebutikker, skole, børneinstitutioner og Lejre Station med direkte togforbindelse til Roskilde (7 min) og København (ca. 30 min).

Vi glæder os til at møde jer på en fremvisning.

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: Jens Christensen

Adresse: Smedekildevej 46, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 1920005687
Ejerudgift/md.: kr. 2.729

Dato: 30.10.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus med ejerlejlighedsstatus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lejre
Matr.nr.: 9aø Højby By, Rorup
BFE-nr.: 100177010
Ejerl.nr. 5
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.476.000,00
Grundværdi: 951.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.980.800,00
Grundlag for grundskyld: 760.800,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Thermex
type: Komfur mærke: Zanussi
type: Køle/fryseskab mærke: Electrolux
type: Opvaskemaskine mærke: Zanussi
type: Ovn mærke: Zanussi
type: Vaskemaskine mærke: Whirlpool

Sælger opsiges alle abonnementer, der ikke specifikt er aftalt overtaget af køber

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 0 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
BBR-boligareal: 88 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal:
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 40.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

1.8.2019 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR "GRUNDEJERFORENINGEN VALDEMARSGÅRD"
22.8.2019 Vedtægter: VEDTÆGTER for
3.11.2023 Vedtægter for Ejerforeningen Skråningen 1
Offentlige planer m.v.:
Plan - Lokalplan LK 41a for Valdemarsgård
Plan - Lokalplan LK 46 for bofællesskabet Skråningen ved Valdemarsgård
Plan - Lejre Kommuneplan 2021
Plan - Lejre, Valdemarsgård
Plan - Plan- og Agenda 21 strategi 2007
Plan - Plan- og bæredygtighedsstrategi 2016
Plan - Plan- & bæredygtighedsstrategi 2020
Plan - Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023
Plan - Lejrestrategien 2012

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Brugsret og fællesfaciliteter

Fællesfaciliteter: Fælleshus, vaskeri, swimmingpool, musikrum, børnerum, gæsteværelser, kontorfællesskab, fitnesslokale, lounge, fællessal

Adresse: Smedekildevej 46, 4320 Løjre
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 1920005687
Ejerudgift/md.: kr. 2.729

Dato: 30.10.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: der henvises til forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.470,08

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

Der betales aconto varme kr. 2367,52 pr. kvartal, hvor der forventes en forbrug på 1.157 kwh

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: Tilladt

Husdyr: Tilladt

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.

Adresse: Smedekildevej 46, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 1920005687
Ejerudgift/md.: kr. 2.729

Dato: 30.10.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.102,08	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000,00
Grundskyld 2024	kr. 7.304,00	Evt. ændring af sikkerhedsstillelse til ejerforening, anslået	kr.	5.000,00
Fællesudgifter	kr. 15.269,76	Tinglysningsafgift skøde	kr.	19.850,00
Rottebekæmpelse 2024	kr. 69,52	I alt	kr.	3.019.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 32.745,36	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.737 md./ 200.841 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.351 md./ 160.218 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: 30.10.2024. 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: 1/1 - 1/7. **Forbehold:** Standardfinansiering kan ikke opnås, idet realkreditlån 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/landingsside>

Adresse: Smedekildevej 46, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 1920005687
Ejerudgift/md.: kr. 2.729

Dato: 30.10.2024

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.

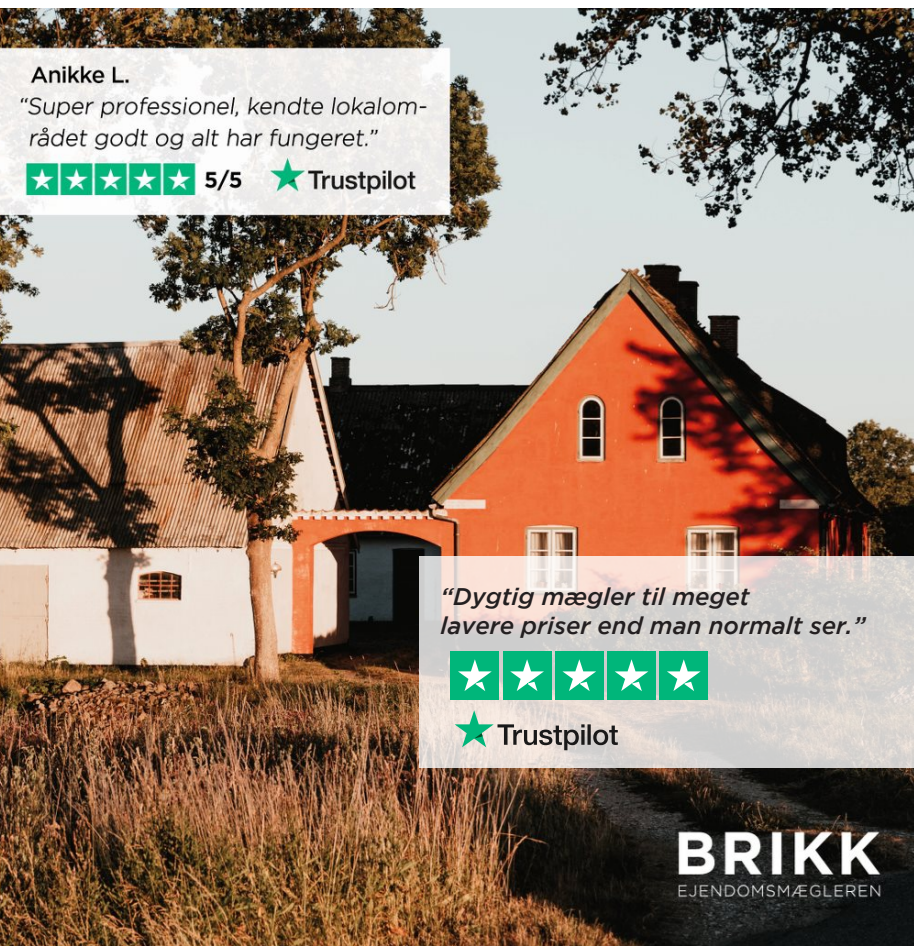
Gæld udenfor købesummen:

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	Obl.lån				DKK	1,00			0			Nej	

Har du også en bolig som skal sælges?

BRIKK
EJENDOMSMÆGLEREN



Anikke L.

"Super professionel, kendte lokalområdet godt og alt har fungeret."

★★★★★ 5/5 ★ Trustpilot

"Dygtig mægler til meget lavere priser end man normalt ser."

★★★★★

★ Trustpilot

BRIKK
EJENDOMSMÆGLEREN

Med Brikk kan du sælge fra 14.950 kr.

Hos Brikk får du alt det du får hos de traditionelle mæglere og mere til, for en brøkdel af prisen. Du får en A-Z service fra din lokale specialist.

Med Brikk kommer din bolig selvfølgelig på Boligsiden, Boliga m.m. Men med Brikk får også fremhævet visning på Boligsiden samt individuelle digitale markingskampagner for netop din bolig, inkluderet i basisprisen. Det betyder at flere mulige køber ser din bolig.

Vi står også for forhandling og få at få lukket salget og vi er så sikre på at du vil være tilfreds med Brikk at vi ikke har nogen binding. Spar 72.500 kr. (i gn. snit) på dit boligsalg og få langt mere for langt mindre.

Start med at bestille en vurdering på www.brikk.dk i dag.