



Smedekildevej 22

4320 Lejre

Rækkehus med ejerlejlighedsstatus

Kontantpris 3.145.000

Udbetaling 160.000

Brt./Nt. ekskl. ejerudg.: 17.457/13.937

Ejerudgifter pr. md. 3.157

Bolig m² 92

Stue/ vær. 1/0

Byggeår 2021/

Energi: A2015

Sag: 3040000577



Kontakt:

Anders Svan

Indehaver, Ejendomsmægler MDE

Mobil: 31 50 77 50

Anders.svan@danbolig.dk

Ansvarlig ejendomsmægler:

Anders Svan

Indehaver, Ejendomsmægler MDE

danbolig Hvalsø

Ejendomsmægler & valuar, MDE

Søtorvet 1 · 4330 Hvalsø

Tlf. 46 33 20 20 · CVR nr. 30541200

danbolig.dk · hvalsoe@danbolig.dk

<https://www.facebook.com/danboligroskilddejre/> · <https://www.instagram.com/danboligroskilde/>

danbolig

SAMARBEJDER MED NORDEA

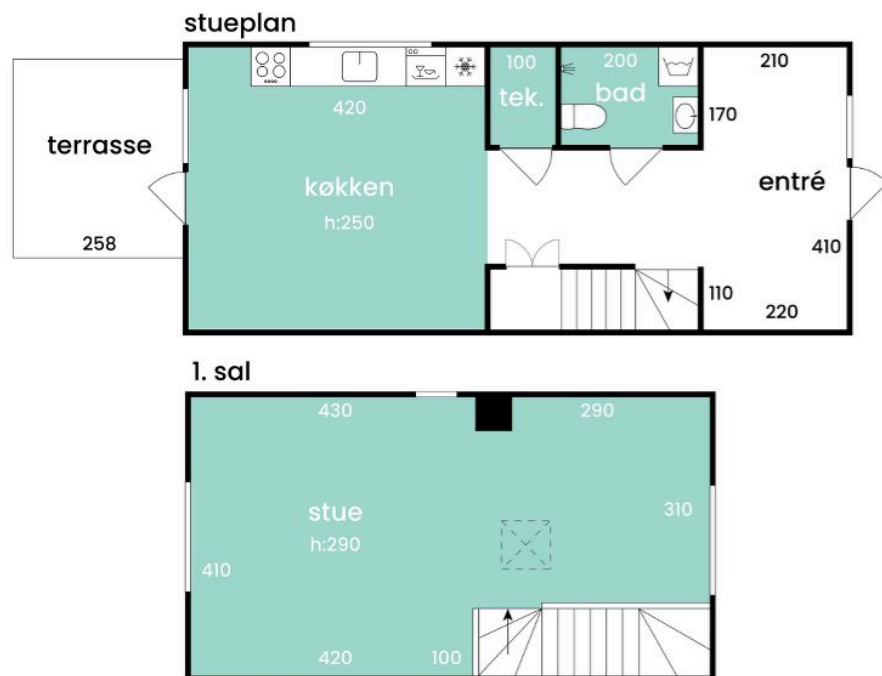
Salgsopstilling

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 22, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 3040000577
Ejerudgift/md.: kr. 3.157

Dato: 23.1.2025



dende tegning uden ansvar

Beskrivelse:

Skønt rækkehus i bofællesskabet Skråningen II

På en flot og attraktiv adresse i Lejre ligger dette fine rækkehus, der er en del af et velfungerende og hyggeligt bofællesskab. Byggeriet er moderne og enkelt, og udsigten over Grønningen mod vest er ganske enkelt formidabel. Rumfordelingen er der heller ikke noget at udsætte på.

Adressen hedder Smedekildevej 22, og i området er der masser af natur såvel som korte afstande til hverdagens gøremål. Via de lukkede stisystemer er det let og hurtigt at komme rundt, og inden for en radius af bare to kilometer kan I tilgå alt fra skole og pasningstilbud til indkøb, idrætsfaciliteter, offentlig transport og meget mere.

Til huset medfølger et skur på 3,4 m². Udover de 11 m² terrasse med tinglyst eksklusiv brugsret for ejeren, er det muligt at råde over yderligere op til 12 m².

Som I træder inden døre, ankommer I til en bolig på 92 optimalt udnyttede kvadratmeter, som på begge etager kendetegnes af et behageligt og rigt lysindfald. I stueplan indledes hjemmet af en pæn entré, og herfra er der direkte forbindelse til køkkenet. Selve skabelementerne er udført med hvide fronter, og der er rigelig plads til et spisebord. Etagen fuldendes af et badeværelse, og på førstesalen er der et stort rum, der kan anvendes som stue eller opdeles til flere soveværelser.

I området er der masser af natur såvel som korte afstande til hverdagens gøremål. Via de lukkede stisystemer er det let og hurtigt at komme rundt, og inden for en radius af bare to kilometer kan I tilgå alt fra skole og pasningstilbud til indkøb, idrætsfaciliteter, offentlig transport og meget mere.

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: Anders Svan

danbolig Roskilde - Lejre

Brønsager 1 · 4000 Roskilde

Tlf. 46 33 20 20 · CVR 38472860

danbolig.dk · svogerslev-lejre@danbolig.dk

danbolig

SAMARBEJDER MED NORDEA

Adresse: Smedekildevej 22, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 3040000577
Ejerudgift/md.: kr. 3.157

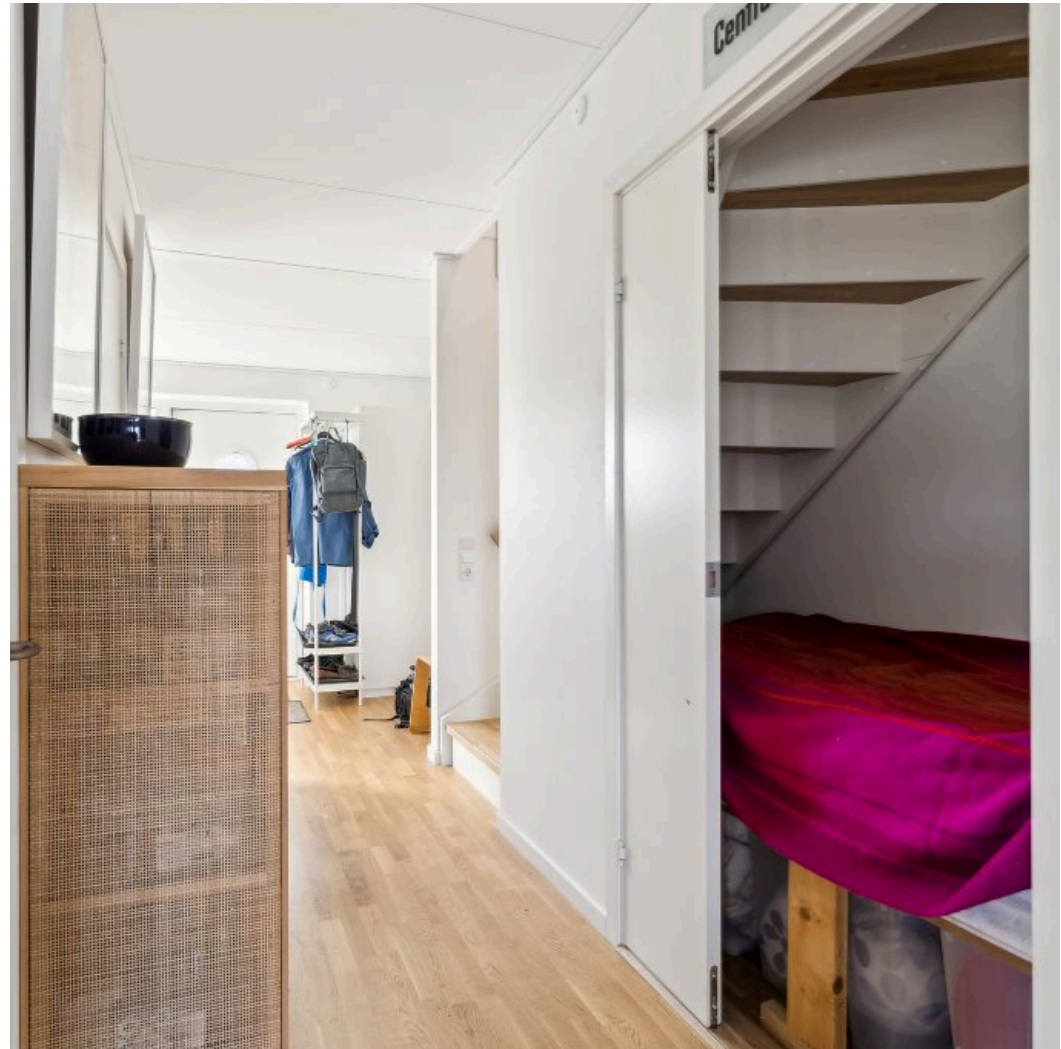
Dato: 23.1.2025



Adresse: Smedekildevej 22, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 3040000577
Ejerudgift/md.: kr. 3.157

Dato: 23.1.2025



danbolig Roskilde - Lejre

Brønsager 1 · 4000 Roskilde

Tlf. 46 33 20 20 · CVR 38472860

danbolig.dk · svogerslev-lejre@danbolig.dk

danbolig

SAMARBEJDER MED NORDEA

Adresse: Smedekildevej 22, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 3040000577
Ejerudgift/md.: kr. 3.157

Dato: 23.1.2025



danbolig Roskilde - Lejre

Brønsager 1 · 4000 Roskilde

Tlf. 46 33 20 20 · CVR 38472860

danbolig.dk · svogerslev-lejre@danbolig.dk

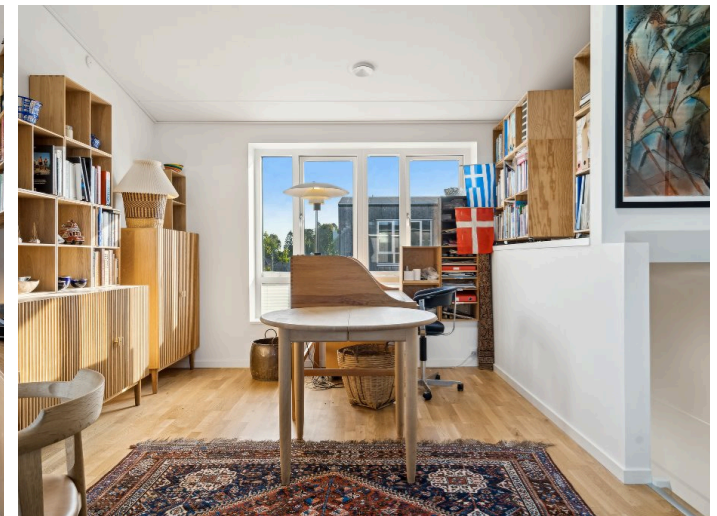
danbolig

SAMARBEJDER MED NORDEA

Adresse: Smedekildevej 22, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 3040000577
Ejerudgift/md.: kr. 3.157

Dato: 23.1.2025



Adresse: Smedekildevej 22, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 3.145.000Sagsnr.: 3040000577
Ejerudgift/md.: kr. 3.157

Dato: 23.1.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus med ejerlejlighedsstatus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lejre
Matr.nr.: 9bh Højby By, Rorup
BFE-nr.: 100330470
Ejerl.nr. 10
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.665.000,00
Grundværdi: 1.014.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.132.000,00
Grundlag for grundskyld: 811.200,00

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

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

Køle-/fryseskab
Kogeplade
Ovn
Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 92 m²
Heraf tinglyst boligareal: 92 m²
BBR-boligareal: 92 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 92/4277
Adm. fordelingstal: 92/4277
Sikkerhed til e/f: 40.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.3.2021 Vedtægter: 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

Kommuneplaner:

Lejre Kommuneplan 2017
Lejre Kommuneplan 2021
Kommuneplan: Lejre, Valdemarsgård
Lejrestrategien 2012
Plan- og Agenda 21 strategi 2007
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2016
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2020
Plan - Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplaner:

Lokalplan: Lokalplan LK 65 for bofællesskabet Skråningen 2
Lokalplan: Lokalplan LK 41a for Valdemarsgård
Lokalplan: Lokalplan LK 46 for bofællesskabet Skråningen ved Valdemarsgård

Spildevandsplan:

Spildevandsplan: LE04 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Byggeskadeforsikring:

Der foreligger en byggeskadeforsikring fra år 2021 som køber overtager.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

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

Adresse: Smedekildevej 22, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 3.145.000Sagsnr.: 3040000577
Ejerudgift/md.: kr. 3.157

Dato: 23.1.2025

Forsikringsforhold:

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

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

Forbehold: Lejligheden er omfattet af hovedejendommens forsikring. Der indhentes ikke nyt tilbud.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 5.925,00 Forbrug: 5.461 kWh

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: 2 stk. elektriske apparater.

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

Ejendommen opvarmes med: El med varmpumpe. Beløbet er anslået, idet Energimærke er beregnet for hele boligblokken.

Sælgers forbrug fra juli 2023 - juni2024 er 3.853 kWh. Dette dækker både varmemeforbrug og forbrugs el.

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:**Skabe i entre:**

Køber overtager 2 skabe i entreen, et på hver side, disse er indeholdt i prisen og overtages som beset.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Husdyr tilladt:

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

Særlige bofællesskabsforpligtelser:

Ejerforeningen (Bofællesskabet) afholder fællesspisning mandag til torsdag hver uge, når der er skoledage, i fælleshuset. Medlemmerne er forpligtede til at deltage i madlavning, når det er deres tur, og til at indbetale til madordningen, der opkræves ud over fællesudgifterne, jvf vedtægterne for ejerforeningen. Man har også muligheden for at tage maden med hjem og spise istedet. Desuden betales der hver måned hele året 475 kr per voksen og det halve per barn til madordningen.

Udlejning tilladt:

Udlejning skal forinden skriftligt godkendes af bestyrelsen og kan som udgangspunkt kun ske for en periode af 2 år, jvf. vedtægterne

Adresse: Smedekildevej 22, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 3.145.000Sagsnr.: 3040000577
Ejerudgift/md.: kr. 3.157

Dato: 23.1.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.873,20	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 7.788,00	Ejerskiftegebyr til ejerforening/administrator
Rottebekæmpelse	kr. 72,68	Tinglysningsafgift skøde
Fællesudgifter	kr. 17.652,48	I alt
Grundejerforening	kr. 1.500,00	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, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 37.886,36	

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 standardfinansieringUdbetaling: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.457 md./ 209.480 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.937 md./ 167.249 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: 21.1.2025. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:** Standardfinansieringen kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til EF.

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 22, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 3040000577
Ejerudgift/md.: kr. 3.157

Dato: 23.1.2025

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:

Servitutter - Fortsat fra side 3.
Brugsret og fællesfaciliteter



danbolig Roskilde – Lejre /v Steen og Sørensen

Hos os er "Kunden i centrum".

Det betyder, at vores succes bliver målt på andelen af tilfredse kunder. Vi har derfor først nået vores mål, når du har lyst til at anbefale os til andre. Denne målsætning er nødvendig, hvis vi også fremover skal være et naturligt valg, når boligen skal udskiftes.

Når du sætter din bolig til salg hos os, får du hele to butikker; en i Hvalsø og en i Roskilde centrum - for kun ét salær.

Har du en bolig i 4000 Roskilde, 4330 Hvalsø, 4070 Kirke Hyllinge, 4060 Kirke Såby eller 4320 Lejre, så kommer vi med glæde ud, og giver en gratis samt uforpligtende salgsvurdering.

danbolig Hvalsø

Ejendomsmægler & valuar, MDE · danbolig.dk

Søtorvet 1 · 4330 Hvalsø · Tlf. 46 33 20 20 · CVR 30541200 · hvalsoe@danbolig.dk

Hersegade 6 · 4000 Roskilde · Tlf. 46 33 20 20 · CVR 30541200 · roskilde-hersegade@danbolig.dk

<https://www.facebook.com/danboligroskildelejre/> · [danboligroskilde](https://www.instagram.com/danboligroskilde)

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA