



MODERNE 2V'ER MED EGEN TERRASSE I ØKOLOGISK BOFÆLLESSKAB / Tvethøjvej 41, 4320 Lejre
KR. 2.395.000

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: Tvethøjvej 41, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 1920004477
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 3.9.2024



Beskrivelse:

MODERNE 2V'ER MED EGEN TERRASSE I ØKOLOGISK FÆLLESSKAB

Du bydes hjerteligt velkommen til Lejre, hvor du lige nu har muligheden for at gøre en enestående forskel for dig selv, dit lokalmiljø og klimaet. Her bliver du nemlig en del af et aktivt, økologisk bofællesskab, hvor de 46 huse er opført med fokus på bæredygtighed. Lyder det interessant? Så læs med her.

Omgivet af levende marker, derude, hvor den blå himmelbue rører horisonten, blev der i 2019 etableret to visionære bofællesskaber - Skråningen I og Skråningen II. Det er klima, bæredygtighed, fællesskab og det simple liv, der er fokus her, og det afspejles i omgivelserne: Alt det grønne kryber helt op til hoveddøren, og når du bevæger dig rundt i bebyggelsen, er det mellem Svanemærkede boliger opført i certificeret træ.

Fællesskabet er sprællevende her i bebyggelsen, der bl.a. byder på et godt fælleshus. Her har vi fællesspisning i hverdagene, ligesom du kan slå dig ned i TV-loungen, slå dig løs i musikrummet, slappe af i den indendørs pool og meget mere. Når du skal tage turen på 1,5 km til nærmeste supermarked, kan du benytte tilknyttet ladestander, og i samme omfang kan du blive sat af på stationen og hoppe på toget - der er 45 min. herfra til Østerport i den ene retning og 25 min. til Holbæk i den anden.

I bofællesskabet afholdes jævnligt fester, fredagsbarer, koncerter og diverse andre ad-hoc sociale arrangementer, som skaber et levende fællesskab for børn og voksne. Her bor både børnefamilier, par og enlige og beboerne er i alderen 0-80+, så der er plads til forskellighed og samvær på tværs. Beboere forventes at bidrage til madordning og driftsopgaver, der får det levende fællesskab til at fungere.

Dine 61 kvm tager sit udgangspunkt i entréen, og herfra har du adgang til brusebadeværelset, køkken-alrummet og soveværelset. Den flotte kombination af moderne design og organiske materialer kommer også til sin ret inden døre, hvor bl.a. det hvide, strømlinede køkken toppes med en lækker træbordplade. Gulve i samme gyldne kulør breder sig ud på de øvrige arealer, og det hele ser så fint ud, når lyset strømmer ind gennem de store vinduespartier.

Den gode loftshøjde bidrager desuden med en skøn rumfornemmelse, mens rummenes møblérbare størrelser giver gode muligheder for at indrette dig lige præcis efter dine behov. Prikken over i'et er din egen, private terrasse, som du har direkte adgang til fra køkken-alrummet. Nyd dagens sidste kop kaffe i aften solens skær til lyden af fuglesang, børnelatter og vindens hvisken.

Vi glæder os til at møde dig 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.

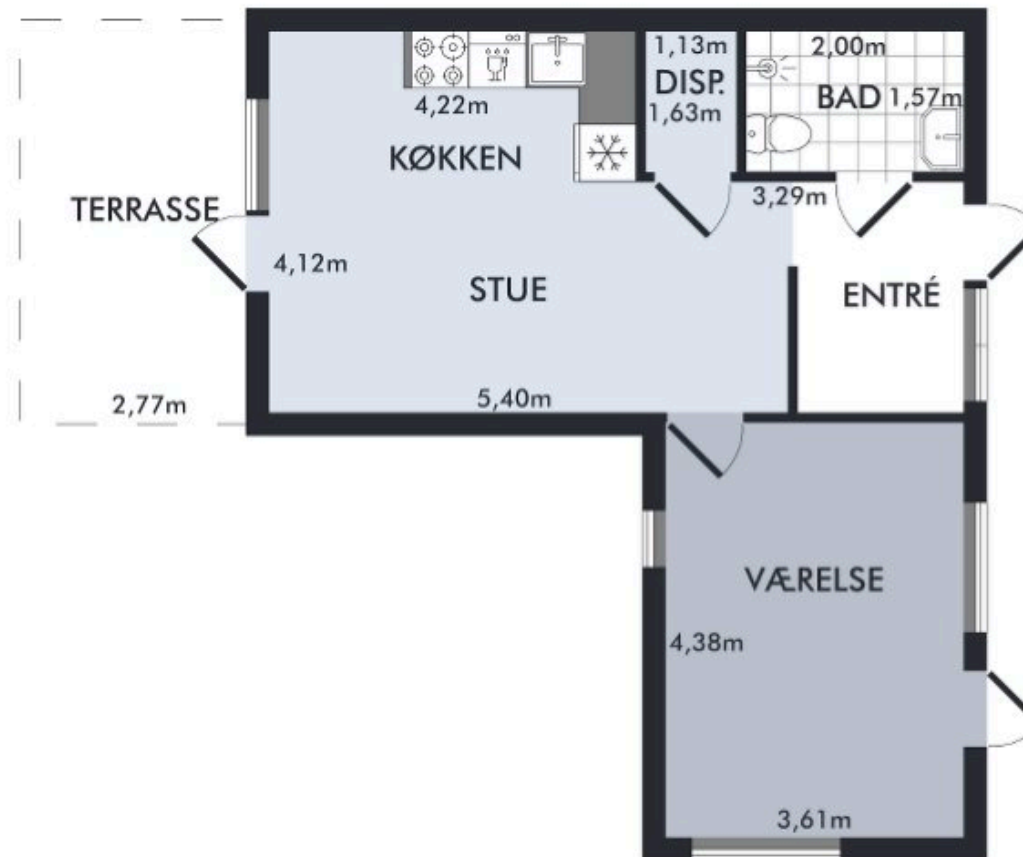
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jens Christensen

Adresse: Tvethøjvej 41, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 1920004477
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 3.9.2024



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Tvethøjvej 41, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 1920004477
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 3.9.2024



Adresse: Tvethøjvej 41, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 1920004477
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 3.9.2024



Adresse: Tvethøjvej 41, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 1920004477
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 3.9.2024



Adresse: Tvethøjvej 41, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 1920004477
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 3.9.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lejre
Matr.nr.: 9ap Højby By, Rorup
BFE-nr.: 100177047
Ejerl.nr. 24
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: 1.954.000,00
Grundværdi: 892.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.563.200,00
Grundlag for grundskyld: 713.600,00

* 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: Thermos
type: Komfur mærke: Zanussi
type: Køle/fryseskab mærke: Electrolux
type: Opvaskemaskine mærke: Zanussi
type: Ovn mærke: Zanussi

Hårde hvidevarer, der ikke medfølger: Vaskemaskine

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 61 m²
Heraf tinglyst boligareal: 61 m²
BBR-boligareal: 61 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 61/4268
Adm. fordelingstal: Pt uoplyst
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:

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.:

Lejre Kommuneplan 2021

Grundejerforening: Ja

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

Brugsret og fællesfaciliteter

Fælleshus med bl.a. vaskeri, fitness, swimmingpool, kontor, musikrum, lounge, spisesal, gæsteværelser, legerum. Derudover eget skur og terrasse jf. sælgers oplysninger.

Adresse: Tvethøjvej 41, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 1920004477
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 3.9.2024

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: Der henvises til ejerforeningens forsikringspolice for eventuelle forbehold.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.133,90

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Ovennævnte beløb indeholder det samlede forbrug af el det seneste år.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning af boligen skal forinden skriftligt godkendes af bestyrelsen og kan som udgangspunkt kun ske i indtil 2 år jf. vedtægternes pkt. 28.

Husdyr: Medlemmerne har ret til at have mindre husdyr, så længe det ikke er til gene for øvrige medlemmer eller fællesskabet jf. vedtægternes pkt. 25.2

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.

Bofællesskab

Voksne beboere er forpligtede til at deltage på køkkenhold efter gældende turnusordning, samt deltagelse i rengøring, drift og vedligehold af ejerforeningens ejendom jf. vedtægternes §32.2 og 32.6.

Fællesspisning

Bofællesskabet afholder fællesspisning mandag til torsdag hver uge i fælleshuset, (dog med undtagelse af ferier og højtider). Det er muligt at tage maden med hjem. Bofællerne kan framelde sig spisning og der betales kun for måltider hvor beboerne er tilmeldt spisning jf. vedtægternes §32.4.

Adresse: Tvethøjvej 41, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 1920004477
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 3.9.2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat 2024	kr. 7.972,32	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000,00
Grundskyld 2024	kr. 6.851,00	Evt. ændring af sikkerhedsstillelse til ejerforening, anslået	kr.	5.000,00
Fællesudgifter, ejerforening 2024	kr. 10.584,72	Tinglysningsafgift skøde	kr.	16.250,00
Grundejerforening 2024	kr. 1.500,00	I alt	kr.	2.416.250,00
Rottebekæmpelse 2024	kr. 48,19	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.		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.956,23			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.673 md./ 164.080 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.891 md./ 130.695 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: 3.9.2024. 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:** 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: Tvethøjvej 41, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 1920004477
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 3.9.2024

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:

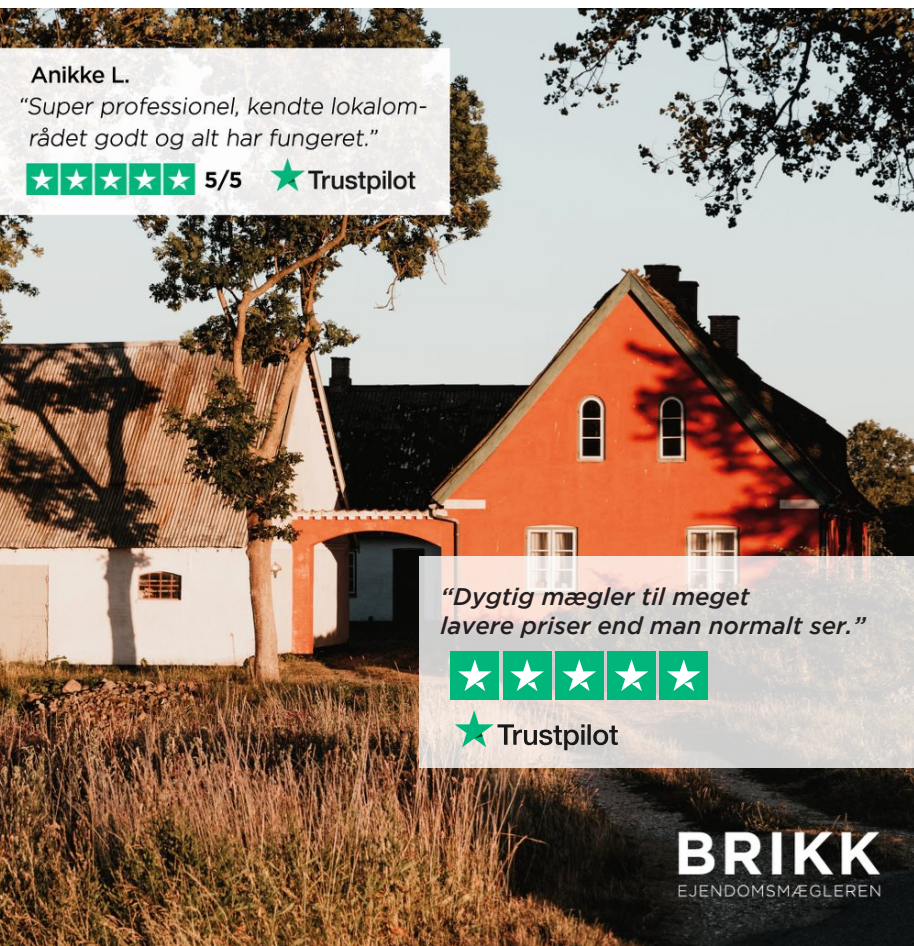
Afventer administrator.

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
Jyske Realkredit A/S	Kontantlån				DKK	3,74			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.