

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 37, 1., 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: MAK-0000973
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 4.9.2025



Beskrivelse:

Small-Living i spændende bofællesskab!

Velkommen til denne skønne lejlighed 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, træningsrum og meget meget mere. Derudover er der desuden økologisk fællesspisning fra mandag til torsdag. Har man anlæg for grønne fingre, findes der også mulighed for at dyrke sit eget stykke nyttehave.

Her får I 40 helt utrolig godt optimerede m², i en lys, velindrettet og indbydende lejlighed. I har adgang til lejligheden ad "egen" trappe, som munder ud i en altan/svalegang, hvor I kan nyde udsigten til omgivelserne. Under trappen har ejer af lejligheden mulighed for at få brugsret til eget lille havestykke, hvor der er fin plads til leg, hygge og til eventuelt at dyrke nogle højbede.

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 ejendommen bedst, nemlig nuværende ejer Signe på tlf. 3048 1123 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: Tvethøjvej 37, 1., 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: MAK-0000973
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 4.9.2025



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: Tvethøjvej 37, 1., 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: MAK-0000973
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 4.9.2025



Adresse: Tvethøjvej 37, 1., 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: MAK-0000973
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 4.9.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lejre
Matr.nr.: 9bo Højby By, Rorup
BFE-nr.: 100330509
Ejl.nr. 49
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat Fællesvej
Kloak: Separatkloakeret
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2021

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	40 m ²
heraf tinglyst boligareal:	40 m ²
BBR-boligareal:	40 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.383.000,00
Grundværdi: 816.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.106.400,00
Grundlag for grundskyld: 652.800,00

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke: Wasco
type: Emhætte mærke: Thermex
type: Kogeplader mærke: Electrolux
type: Indbygningsovn mærke: Zanussi
type: Køle/Fryseskab mærke: Electrolux
type: Vaskemaskine, topbetjent mærke: Bauknecht

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Tvethøjvej 37, 1., 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: MAK-0000973
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 4.9.2025

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

Oplysningerne stammer fra: Oplysningerne er anslået da

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 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, midlertidigt 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.

Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

... Fortsættes på side 5

Adresse: Tvethøjvej 37, 1., 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: MAK-0000973
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 4.9.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.642,64	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000,00
Grundskyld	kr. 6.266,88	Ejerskiftegebyr til E/F	kr.	2.000,00
Fællesudgifter	kr. 7.674,96	Måler aflæsningsgebyr, anslået	kr.	1.500,00
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 112,72	Ejerlejlighedsforsikring (valgfri), anslået	kr.	3.800,00
Grundejerforening	kr. 1.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	11.450,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.197,20	I alt	kr.	1.613.750,00
		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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.785 md./ 105.418 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.029 md./ 84.350 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: 4.9.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling 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.

Adresse: Tvethøjvej 37, 1., 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: MAK-0000973
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 4.9.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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 administratorbesvarelse

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Valdemarsgård

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 40/4277

Adm. fordelingstal: 40/4277

Sikkerhed til e/f: 40.000,00

I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:

I form af: Ingen

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Have areal med terrasse. Fællesspisning Fælleskøkken med spisesal

Fællesarealer Fælleshus

Adresse: Tvethøjvej 37, 1., 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: MAK-0000973
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 4.9.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.

Ejerforening

Der er i foreningen fælles arbejdsforpligtelser.