

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillingens indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Elsdyrvej 7, Ejby, 4623 Lille Skensved  
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 157MLB-001019  
Ejerudgift/md.: 2.912,00

Dato: 28.10.2020

### Beskrivelse:

I Ejby vest for Lille Skensved og Køge har vi nu fornøjelsen af at sætte denne store velholdte villa til salg. Der er tale om et gedigent hus med et solidt energimærke A og separat forældre- og børneafdeling. Villaen er beliggende i Ejbys Håndværkerkvarter, hvilket betyder at størstedelen af beboerne i dette område driver selvstændigt erhverv side om side med deres private bopæl. Netop derfor er villavejen på Elsdyrvej ekstra bred så der er rum til de større armbevægelser. I dette område føler man sig ikke klemt, her er rigelig plads til at folde sig ud.

#### Huset

Fra baghaven har du to indgange til lejligheden, enten gennem bryggerset hvorfra du kommer direkte ind til stuen og har den oplagte børneafdeling til højre eller igennem hovedindgangen hvor du har direkte adgang til den oplagte forældreafdeling. Begge afdelinger af ejendommen har eget toilet og bad samt praktisk fordelings gang. Mellem de to afdelinger befinder sig et ekstraværelse som enten kan bruges som gæsteværelse eller familiens kontor. Til at samle det hele er der husets store spisestue og køkken alrum som er intet mindre end 14 meter langt og 4,5 meter bred. Her er der plads til de helst store familiemiddage og festlige sammenkomster.

#### Grund og øvrige bygninger

Udover hovedhuset er der på grunden tillige et stor anneks med indendørs pool samt separat bad og toilet. Med en kærlig hånd kan dette nemt bringes tilbage til fordums storhed og tjene til et helt unikt samlings punkt i sommerhalvåret for såvel familie, venner og naboer. På ejendommen er der derudover også 2 skure, et enkeltstående og et i forlængelse af carporten på husets højre side. På samme side af huset er der mere end rigeligt med plads til parkerende biler eller hvad behovet nu måtte være.

Rimelig ejerudgift, solidt energimærke og bedste planløsning.  
Kontakt os i dag for en fremvisning.

---

Med venlig hilsen  
Mathias Lund Bach, cand.jur.  
ba@ejb.dk / 30 22 50 20

### 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.

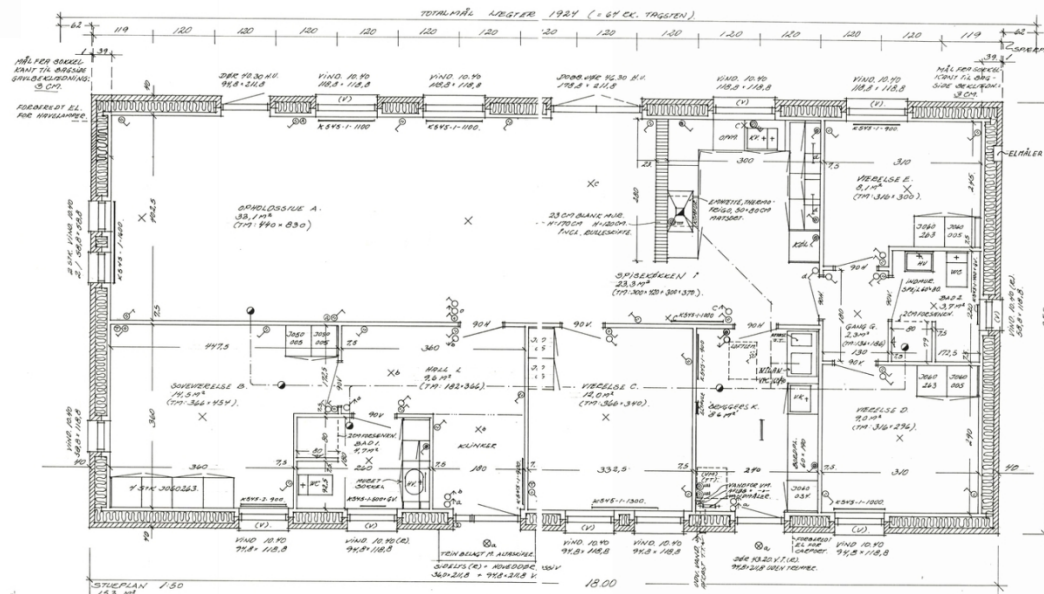
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Advokat Jan Bo Busholdt

Adresse: Elsdyrvej 7, Ejby, 4623 Lille Skensved  
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 157MLB-001019  
Ejerudgift/md.: 2.912,00

Dato: 28.10.2020



EMNE:	PLANTEGNING	TYPE	JLL 193
BYGHERRE:	MOGENS OLSEN	SAGNR	234
BYGGEADR.:	ELSDYRVEJ 7, 46. SKENSVED	MÅL	1:50
MATR. NR.:	7 X 53 BK	DATO	28.10.2020
<b>LIND &amp; RISØR</b>	SYDVESTVEJ 125 A 2800 GLOSTRUP. 02-631700	REV. D.	28.10.2020
		TEGN. NR.	2.1

Adresse: Elsdyrvej 7, Ejby, 4623 Lille Skensved  
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 157MLB-001019  
Ejerudgift/md.: 2.912,00

Dato: 28.10.2020

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Køge Kommune
Matr.nr.:	7x Ejby By, Ejby
BFE-nr.:	2212236
Zonestatus:	Byzone
Vand:	
Vej:	
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1984

### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.:	2018
Offentlig ejendomsværdi:	1.500.000
Heraf grundværdi:	468.000
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.500.000
Grundskatteloftsværdi:	0

### **Arealer**

Grundareal udgør:	1200 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	0 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg.bebyg. areal:	153 m <sup>2</sup>

Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	153 m <sup>2</sup>
Andre bygninger i alt:	48 m <sup>2</sup>
- Carport heraf	32 m <sup>2</sup>
- Udhus heraf	16 m <sup>2</sup>

Bygningsareal ifølge:	BBR
- af dato:	04-10-2019

### **Grundejerforeningsforhold**

Sikkerhed til grf.:  
I form af:

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af:

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 03.12.1976-18330-19 Byplanvedtægt nr. 10
- 31.05.1979-12325-19 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv vedr. 5-bg
- 11.02.1980-3081-19 Lokalplan nr. 38

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Tillæg nr. 1 til byplanvedtægt nr. 10 Håndværkerområdet  
Lokalplan: Håndværkerområdet ved Elsdyrvej i Ejby  
Kommuneplan: Elsdyrvej

## Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Abonnementer:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Elsdyrvej 7, Ejby, 4623 Lille Skensved  
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 157MLB-001019  
Ejerudgift/md.: 2.912,00

Dato: 28.10.2020

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja                                      insekt: Ja                                      rørskade: Ja  
Forbehold:

Forsikringssselskab: TRYG

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 0                                      Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde:  
Oplysningerne stammer fra:

## 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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret K1, K2, K3 og UN (undersøges nærmere)  
Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret K1, K2, K3 og UN (undersøges nærmere)  
Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: A2010.

## Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Poster til grundejerforeningen er foreløbigt anslået, hvorfor ejerudgiften ikke er nøjagtig

Endelig el-installationsrapport afventer

Adresse: Elsdyrvej 7, Ejby, 4623 Lille Skensved  
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 157MLB-001019  
Ejerudgift/md.: 2.912,00

Dato: 28.10.2020

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	15.000,00	Kontantpris:	2.995.000
Ejendomsskat	9.845,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	19.750
Husforsikring	4.793,14	Omkostninger til ½ ejerskitteforsikring, anslået	8.000
Driftskontingent grundejerforening	800,00		
Renovation	3.742,50		
Rottebekæmpelse	105,00	I alt	kr. 3.022.750
Vejfondskontingent	650,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	34.935,64		

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: 11.436 md./ 137.232 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.930 md./ 119.160 år v/26,77 %

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.

Beregningsdato for realkreditlån: 28.10.2020. 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: - . **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 henvisse til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link

<https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Elsdyrvej 7, Ejby, 4623 Lille Skensved  
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 157MLB-001019  
Ejerudgift/md.: 2.912,00

Dato: 28.10.2020

## Tingslysningsafgiftsreduktion:

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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	--------------------	-----------------------------	------------------	--------------------

<p>Poster til grundejerforeningen er foreløbigt anslået, hvorfor ejerudgiften ikke er nøjagtig</p><p>Endelig el-installationsrapport afventer</p>