

## Salgsopstilling

Adresse: Vinkelstien 14, Lellinge, 4600 Køge  
Kontantpris: 1.620.000

Sagsnr.: 157MLB-001008  
Ejerudgift/md.: 1.583,00

Dato: 20.02.2019



### Beskrivelse:

Et stenkast vest fra Køge ligger Lellinge som helt omkranset af marker emmer af landlig idyl. Ejendommen som vi har fornøjelsen af at sætte til salg ligger på en rolig aflukket sidevej, få minutters gang til hovedvejen.

#### Huset

Indvendigt er huset blevet gennemrenoveret i år 2016. Renovationen indbebar nyt bad, køkken, gulve med gulvarme samt forberedt isolering, hvilket kan ses ved at ejendommen har energimærke B. Når du træder ind i huset bliver du mødt af en praktisk fordelingsentré kombineret med bryggers, hvorfra du kan tilgå alle rum i husets stueetage ligesom du også finder trappen til førstesalen. På venstre side finder du husets to oplagte soveværelser som i dag bliver brugt til henholdsvis børneværelse og master bedroom. En oplagt mulighed ville også være at bruge et af disse rum til kontor eller gæsteværelse og dermed flytte soværelset til førstesalen. Mulighederne er mange. Netop førstesalen fremstår i dag uudnyttet og det er værd at bemærke at alene halvdelen af arealet er godkendt til beboelse hvorfor du faktisk får flere m<sup>2</sup> med i prisen end de angivne. I husets køkken alrum er der både plads til spisebord og sofahjørne. Fra køkkenalrummet er der direkte adgang ud til ejendommens fine have hvor en færdiggjort terrasse vil gøre underværker.

Udefra fremstår huset delvist ufærdigt, hvorfor man som køber skal være indstillet på at bruge midler på at få sat det sidste punktum. Det giver omvendt mulighed for at man kan færdiggøre facade samt terrasse sådan som man helst selv ønsker det. Prisen afspejler at der mangler det sidste.

#### Området

Udover de mange grønne områder gør Lellinge sig især udmærket ved de fantastiske transportmuligheder, der gør turen både nordpå til København og sydpå til en meget let løsning via E20.

Lellinge har både sin egen kirke og sit helt eget supermarked i centrum af byen. Derudover finder du på kun et enkelt minuts gang fra ejendommen store grønne sportsarealer, hvor byggeriet til et nyt multisports center snart påbegynder, til glæde for børn og voksne og ikke mindst for byen. Skole og dagsinstitutioner er også i gåafstand fra huset.

Interesseret i en fremvisning? Ønske du at give et bud? Skriv til os på bolig@ejb.dk

### 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

# Bach & Busholdt

Adresse: Vinkelstien 14, Lellinge, 4600 Køge  
Kontantpris: 1.620.000

Sagsnr.: 157MLB-001008  
Ejerudgift/md.: 1.583,00

Dato: 20.02.2019



Vejledende tegning uden ansvar

# Bach & Busholdt

Adresse: Vinkelstien 14, Lellinge, 4600 Køge  
Kontantpris: 1.620.000

Sagsnr.: 157MLB-001008  
Ejerudgift/md.: 1.583,00

Dato: 20.02.2019

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Køge Kommune
Matr.nr.:	2m Lellinge, Køge Jorder
BE-nr.:	5302866
Zonestatus:	Byzone
Vand:	
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Elovne, elpaneler
Opført/ombygget år:	1920

### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.:	2017
Offentlig ejendomsværdi:	1.150.000
Heraf grundværdi:	509.000
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	690.000
Grundskatteloftsværdi:	0

## Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Abonnementer:

### **Arealer**

Grundareal udgør:	728 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	78 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg.bebyg.areal:	56 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	32 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	88 m <sup>2</sup>
Andre bygninger i alt:	35 m <sup>2</sup>
- Udhus heraf	35 m <sup>2</sup>
Bygningsareal ifølge:	BBR
- af dato:	06-11-2018

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 11.11.1111-908416-19 Dok om Vallø Stift ang fiskeriet mv
- 03.03.1921-908417-19 Dok om færdselsret mv
- 21.07.1939-930-19 Dok om vandafgiften mv, Ikke til hinder for prioritering
- 15.04.1983-6030-19 Lokalplan nr. 6-02, Vedr 1AD, 1AA, 1AC Gl. Lellingegård, Køge

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Rammeplan for Lellinge  
Kommuneplan: Lellinge

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vinkelstien 14, Lellinge, 4600 Køge  
Kontantpris: 1.620.000

Sagsnr.: 157MLB-001008  
Ejerudgift/md.: 1.583,00

Dato: 20.02.2019

## Forsikringsforhold:

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

## Andre forhold af væsentlig betydning:

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

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.000                                      Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Elovne, elpaneler  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast brændsel (brændeovn o. lign.)  
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

## Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret K1,K2 og K3  
Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret K1,K2 og K3  
Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: B.



# Bach & Busholdt

Adresse: Vinkelstien 14, Lellinge, 4600 Køge  
Kontantpris: 1.620.000

Sagsnr.: 157MLB-001008  
Ejerudgift/md.: 1.583,00

Dato: 20.02.2019

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	6.900,00	Kontantpris:	1.620.000
Ejendomsskat	9.355,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	11.260
Husforsikring	2.604,00	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	6.200
Grundejerforening	0,00	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	8.000
Renovation	0,00		
Fællesantenne	0,00		
Rottebekæmpelse	126,50	I alt	kr. 1.645.460
Ejerudgift i alt 1. år:	18.985,50	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.	

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

## Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoyldelse. Den angivne brutto/nettoyldelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.874 md./ 82.488 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.763 md./ 69.156 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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

### **Standardfinansiering**

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: 20.02.2019. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

[raad/boliglaan/landingside](#)

# Bach & Busholdt

Adresse: Vinkelstien 14, Lellinge, 4600 Køge  
Kontantpris: 1.620.000

Sagsnr.: 157MLB-001008  
Ejerudgift/md.: 1.583,00

Dato: 20.02.2019

## 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	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	----------------------	-----------------------------	------------------	--------------------