

Salgsopstilling

Adresse: Ringstedvej 323, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: SU-0016-3423
Ejerudgift/md.: kr. 3.336

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Blot 5 kilometer fra Køge C finder I her på Ringstedvej 323 ved Lellinge en tilbagetrukket beliggenhed, der samtidig giver jer alle muligheder for at nå byliv kort fra hoveddøren. Jeres nye base fremstår totalt indflytningsklar med de gennemrenoverede kvadratmeter, hvor kvalitet og finesse går hånd i hånd. Velkommen til!

Den helt enestående ejendom i dette område tager flot imod jer allerede fra vejen med sit nydelige ydre - et indtryk, der I den grad følger med jer indenfor, når I tages imod i entréen med de flotte sildebensparketgulve, som følger jer hele boligen igennem. I stueplan finder I de skønne fællesrum, der, foruden det stilrene, lyse køkken med "skjult" adgang til viktualierummet, byder på 2 skønne stuer en suite, som er oplagte at indrette som store spisestue med plads til langbordet og en herlig opholdsstue med den charmerende brændeovn. De fine, herskabelige detaljer i karme og lister får elegant modspil af de kalkmalede vægge, der også følger jer flere steder i boligen.

I stueplan finder I endvidere et gæstetoilet, mens det er på 1. sal, at villaens 3 velindrettede og mulighedsrige værelser venter jer. Her er loftets hanebånd fremhævet elegant og komplimenterer den ellers lyse, moderne indretning, ligesom hele etagen også er udstyret med spots. Her er også et lækkert, stilfuldt badeværelse med brus og vindue.

Villaen er opvarmet med varmepumpe og har lave energiudgifter. Udenfor venter den store carport med lader til elbil samt jeres store, parklignende have, hvorfra I har egen indgang til skov - dét er da sand idyl!

Lige uden for ejendommen findes en dobbeltsporet cykelsti, som fører børn og voksne, sikkert til både Køge Torv og den nærliggende skole. Hertil har I blot 1 km til en fantastisk privat integreret børnehave/daginstitution, Skovsneglen. I er desuden kort fra motorvejsnettet.

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: Kim Hougaard

Adresse: Ringstedvej 323, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: SU-0016-3423
Ejerudgift/md.: kr. 3.336

Dato: 30.04.2024



Stue



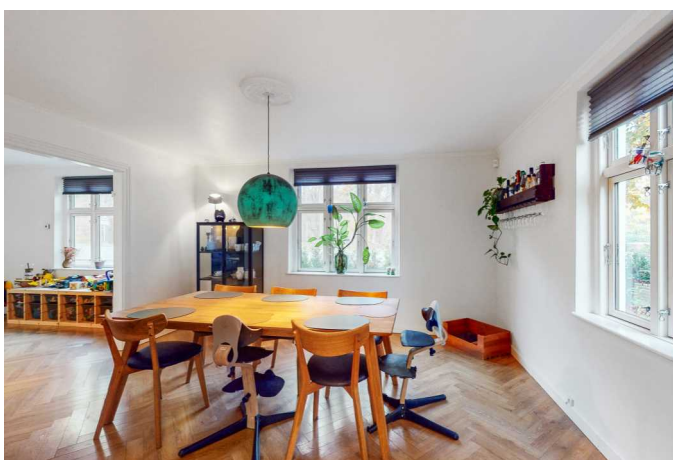
Stue



Køkken



Køkken



Spisestue



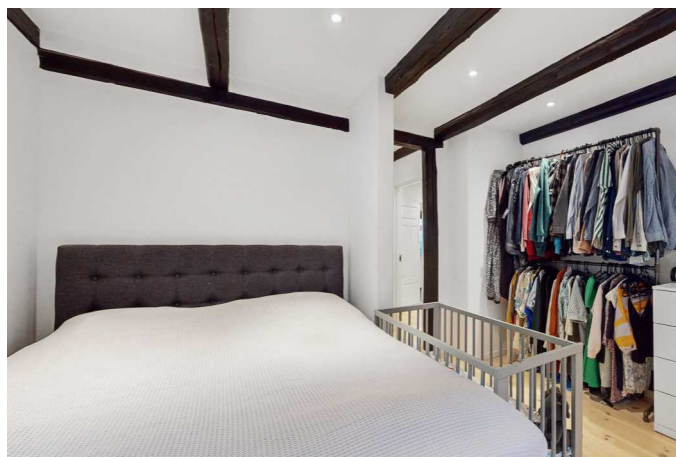
Badeværelse

Adresse: Ringstedvej 323, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: SU-0016-3423
Ejerudgift/md.: kr. 3.336

Dato: 30.04.2024



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Set fra haven



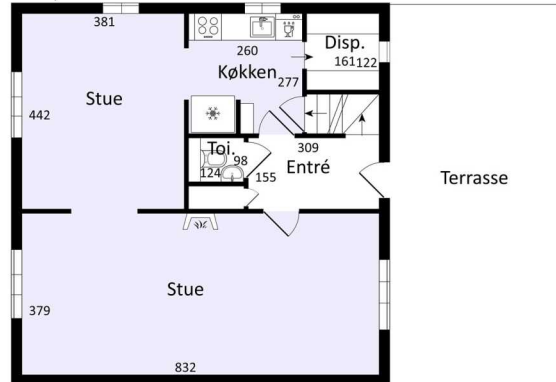
Set fra haven

Adresse: Ringstedvej 323, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: SU-0016-3423
Ejerudgift/md.: kr. 3.336

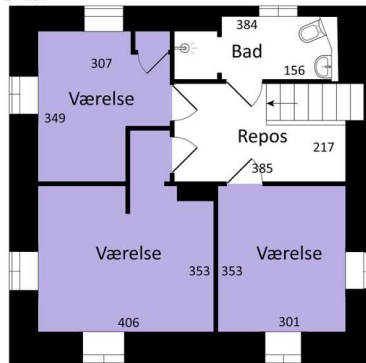
Dato: 30.04.2024



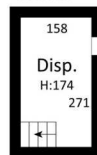
Stueplan



1. sal



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ringstedvej 323, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: SU-0016-3423
Ejerudgift/md.: kr. 3.336

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	2 k Lellinge, Køge Jorder
BFE-nr.:	5302864
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeanstallation:	El, Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1916

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.530.000 kr.
Grundværdi:	2.206.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.024.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.764.800 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	2.385 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	81 m ²
Kælderareal:	6 m ²
Udnyttet tagetage:	49 m ²
Boligareal i alt:	130 m ²
Andre bygninger:	52 m ²
- heraf Udhus	52 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.08.1940 lbnr. 908413-19 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 19_G_141
Nr. 2 lyst d. 12.12.1940 lbnr. 908414-19 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 3 lyst d. 01.05.1964 lbnr. 2341-19 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 19_G_141
Nr. 4 lyst d. 22.08.1969 lbnr. 8163-19 Tillægstekst Landv nævns kendelse Filnavn: 19_A_243
Nr. 5 lyst d. 07.12.1984 lbnr. 26824-19 Tillægstekst Landv kommis forlig Filnavn: 19_A_243

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Lokalplaner:

Der er ingen lokalplaner for ejendommen jf. ejendomsdatarapporten.

Kommuneplaner:

Plan - Køge Kommuneplan 2021-2033
Plan - Planstrategi 2011 og Agenda 21-strategi 2011
Plan - Planstrategi 2016
Plan - Planstrategi 2020
Plan - Planstrategi 2023

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ringstedvej 323, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: SU-0016-3423
Ejerudgift/md.: kr. 3.336

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærestandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug: 5.665,00 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: El, Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Ringstedvej 323, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: SU-0016-3423
Ejerudgift/md.: kr. 3.336

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.322	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	9.353	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Husforsikring	kr.	15.164	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	kr.	7.618
Renovation	kr.	4.524	I alt	kr.	4.028.468
Rottebekæmpelse	kr.	83	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejer 2024	kr.	588			
Ejerudgift i alt 1 år		40.035			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.898 md./ 274.777 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.304 md./ 219.647 år v/26,13%
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: 30.04.2024
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: 1/8 - 1/2

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: Ringstedvej 323, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: SU-0016-3423
Ejerudgift/md.: kr. 3.336

Dato: 30.04.2024

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: Ingen
--	--

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.318.000	1.291.363	1.253.071	DKK	-0,18	6.259	26,75	3,47			Nej	
Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	914.974	947.365	920.174	DKK	3,1	60.867	28,75	4,45			Nej	

Tilbehør:
Køgeplade: Siemens
Køle/fryseskab: LG
Emhætte: Ikea
Ovn: Bauknecht
Opvaskemaskine Electrolux
Vaskemaskine Bosch

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn:
Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for

ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807



Adresse: Ringstedvej 323, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: SU-0016-3423
Ejerudgift/md.: kr. 3.336

Dato: 30.04.2024
