

Salgsopstilling

Adresse: Oldvejsparken 25, Gevninge, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.495.000Sagsnr.: MP-0020-9861
Ejerudgift/md.: kr. 2.456

Dato: 26.07.2024



Beskrivelse:

I hjertet af den gamle del af Gevninge, lidt uden for Roskilde, ligger denne perle af et rækkehus med gå afstand til den lokale dagligvarebutik, Roskilde fjorden og de bakkede landskaber i Saglandet Lejre.

Denne bolig er fornyligt opgraderet, moderniseret og i varme farver med masser af liv, der skaber ro for dem, der ønsker et nemt og overskueligt hjem med minimal vedligeholdelse.

Her er muligheden for dagligt at indtage en lille forfriskning og opleve feriestemning på den tilbyggede træterrasse - som var man en tur i Italien hen over sommeren, blot uden de ekstra rejseomkostninger.

Et lyst og indbydende enderækkehus, hvor skuldrene kommer helt ned til lyden af fuglesang i et afslappet og fredsfyldt kvarter med behagelige naboer.

Hvis ren idyl kan købes som koncept, så fås det ikke til en bedre pris end med dette unikke hjem, som er det mest eftertragtet i hele Oldvejsparken.

Forbedringer der kan fremhæves på boligen:

Køkken, Badeværelse, Vinduer, Døre, Gennemgående egetræsgulve, Gulvarme, Genvex i stuen, Indbyggede garderobeskabe, Kloakering, Vandrør, Loftter, Efterisolering af loft, Centralt gasfyr, Fibernet, Overdækket træterrasse, Planering af grund og flisebelægning.

Desuden er der:

Depotrum, Tørrerum, Carport.

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: Kirstine Norre Toulaev

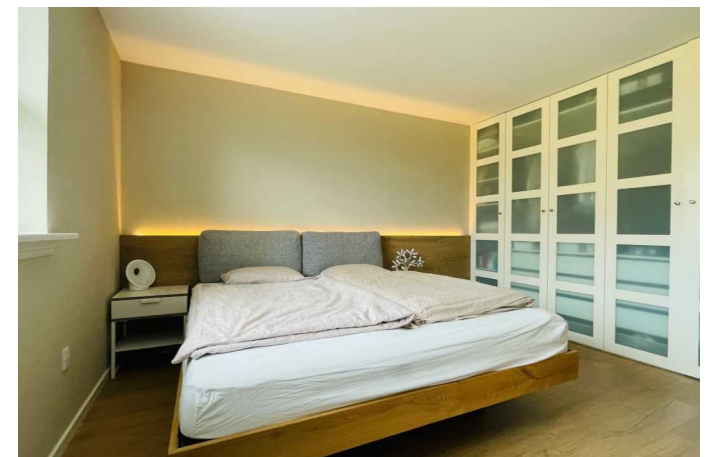
Estaldo

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

Adresse: Oldvejsparken 25, Gevninge, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: MP-0020-9861
Ejerudgift/md.: kr. 2.456

Dato: 26.07.2024



Estaldo

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

Estaldo®

Digital ejendomsmægler

Adresse: Oldvejsparken 25, Gevninge, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: MP-0020-9861
Ejerudgift/md.: kr. 2.456

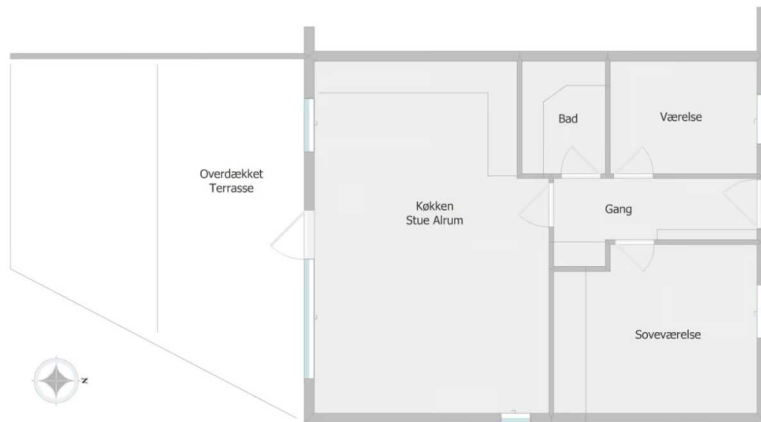
Dato: 26.07.2024



Adresse: Oldvejsparken 25, Gevninge, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: MP-0020-9861
Ejerudgift/md.: kr. 2.456

Dato: 26.07.2024



Adresse: Oldvejsparken 25, Gevninge, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.495.000Sagsnr.: MP-0020-9861
Ejerudgift/md.: kr. 2.456

Dato: 26.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lejre
Matr.nr.:	5 bi Gevninge By, Gevninge
BFE-nr.:	2221314
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.849.000 kr.
Grundværdi:	1.601.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.479.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.280.800 kr.

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

Grundareal udgør:	310 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	70 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	70 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

Boligområdet Oldvejsparken i Gevninge

Kommuneplaner:Lejre Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme - Gevninge, Oldvejsparken**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 09.05.1939 lbnr. 846-18 Tillægstekst Dok om ret for Kbh's Vandforsyning til boring mv., Om resp se akt Filnavn: 18_D_582

Nr. 2 lyst d. 21.08.1974 lbnr. 15572-18-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 18_BK_227

Nr. 3 lyst d. 14.05.1999 lbnr. 36725-18 Tillægstekst Lokalplan nr. 49. Filnavn: 18_BK_227

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Ja

Navn: .

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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: Oldvejsparken 25, Gevninge, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.495.000Sagsnr.: MP-0020-9861
Ejerudgift/md.: kr. 2.456

Dato: 26.07.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos GF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:**Årligt varmekonsum:**

Udgift kr.: 7.500 Forbrug: 693,60 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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. Der er bemærkning med grå hus

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

Energimærkning: Energimærke C.

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 Ejendomsmægleren modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

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.

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.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Oldvejsparken 25, Gevninge, 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 2.495.000

 Sagsnr.: MP-0020-9861
 Ejerudgift/md.: kr. 2.456

Dato: 26.07.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.544	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	12.296	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Rottebekæmpelse, ANSLÆT	kr.	150	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF	kr.	7.246
Grundejerforening	kr.	600	I alt	kr.	2.519.096
Husforsikring, GF forsikring	kr.	4.576			
Renovation, jf. Lejre kommune. 240 l rest/madbeholder	kr.	4.201			
Vejlaug	kr.	100			
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		29.467			

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/nettoydelser 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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.179 md./ 170.147 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.306 md./ 135.675 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: 23.07.2024
 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/landingside>

Adresse: Oldvejsparken 25, Gevninge, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.495.000Sagsnr.: MP-0020-9861
Ejerudgift/md.: kr. 2.456

Dato: 26.07.2024

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:**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

Tilbehør:

Ikea køle/fryseskab
Ikea opvaskemaskine
Ikea komfur
Bosch emhætte
Simens komfur
Simens vaskemaskine