

# Salgsopstilling

Formularens 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: Møllerjorden 68, Højby, 4320 Lejre  
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 22-X0002542  
Ejerudgift/md.: kr. 3.543

Dato: 16.5.2025



## Beskrivelse:

Flot, velindrettet villa i attraktivt kvarter

I et dejligt roligt, lukket villakvarter i Lejre ligger denne indbydende ejendom. Der er tale om en veldisponeret etplansvilla fra 1990, som er løbende renoveret og rummer både børne- og forældreafdeling samt et køkken-alrum og en stor, todelt dagligstue foruden et bryggers. Haven er ligeledes veletableret og ugeneret, og der medfølger en integreret carport.

Inden døre møder I en behagelig atmosfære takket være moderne faciliteter og behagelige lysindfald. Beboelsen er centreret omkring køkken-alrummet, og I får endnu mere plads til at indrette hyggelige sektioner i de store stuer, som er udstyret med flotte trægulve og en brændeovn.

Planløsningen er gennemtænkt. Det fremgår især af, at der er et soveværelse med eget badeværelse i den ene ende, mens to oplagte børneværelser og endnu et badeværelse er placeret side om side i modsatte ende. Der er fire værelser i alt, og bryggerset er med egen indgang.

Haven er yderst velanlagt. Særligt de opvoksede træer og fine bede med frodige buske og blomster bidrager til den stemningsfulde atmosfære og giver jer følelsen af privatliv, når I nyder solen på stenterrassen. Hele herligheden er omkranset af hæk.

Kombinationen af det lukkede vænge, naturen og de nærliggende fornødenheder gør beliggenheden helt særlig.

Lejre er spækket med storslået natur i det kuperede landskab og kendetegnes også af smukke steder som Sagnlandet og Ledreborg Slot. Nærområdet er præget af grønne områder med stisystemer til Allerslev Skole, og I når også hurtigt togstationen såvel som byens dagligvarebutikker.

## 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: Nichlas Broberg Schack



Adresse: Møllerjorden 68, Højby, 4320 Lejre  
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 22-X0002542  
Ejerudgift/md.: kr. 3.543

Dato: 16.5.2025





Adresse: Møllerjorden 68, Højby, 4320 Lejre  
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 22-X0002542  
Ejerudgift/md.: kr. 3.543

Dato: 16.5.2025



Adresse: Møllerjorden 68, Højby, 4320 Lejre  
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 22-X0002542  
Ejerudgift/md.: kr. 3.543

Dato: 16.5.2025





Adresse: Møllerjorden 68, Højby, 4320 Lejre  
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 22-X0002542  
Ejerudgift/md.: kr. 3.543

Dato: 16.5.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Lejre  
Matr.nr.: 3dæ Højby By, Rorup  
BFE-nr.: 2218144  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1990

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 3.891.000,00  
Grundværdi: 2.071.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.112.800,00  
Grundlag for grundskyld: 1.656.800,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

##### **Arealer\***

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:                               | 714 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                           | 168 m <sup>2</sup> |
| -heraf Carport                                  | 24 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:                                    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:                              | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:                               | 144 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:                                | 0 m <sup>2</sup>   |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen. |                    |

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter:**

15.12.1986 Lokalplan nr. 28,

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

##### **Grundejerforening: Ja**

Navn: Møllerjorden Grundejerforeningen  
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):

type: Micro ovn mærke: Bosch  
type: Indbygget ovn mærke: Bosch  
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch  
type: Vaskemaskine mærke: AEG  
type: Tørretumbler mærke: Blomberg  
type: Skabsfryser mærke: Gram  
type: Køleskab mærke: Gram  
type: Induktions komfur mærke: Whirlpool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Møllerjorden 68, Højby, 4320 Lejre  
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 22-X0002542  
Ejerudgift/md.: kr. 3.543

Dato: 16.5.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 17.200,00 Forbrug: 1.438,2 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand

Energimærkning: C

#### 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.

Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgifterne til energi, vand og andre forbrugsafhængig forhold samt løbende vedligeholdelse.

#### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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

Adresse: Møllerjorden 68, Højby, 4320 Lejre  
 Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 22-X0002542  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.543

Dato: 16.5.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                            |     |              |
|-------------------------|---------------|--------------------------------------------------|-----|--------------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. 15.875,28 | Kontantpris/udbetaling                           | kr. | 5.250.000,00 |
| Grundskyld 2025         | kr. 15.905,00 | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie        | kr. | 7.989,50     |
| Renovation              | kr. 4.194,00  | Ejerskiftegebyr til grundejerforeningen, anslået | kr. | 100,00       |
| Rottebekæmpelse         | kr. 210,06    | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde          | kr. | 33.350,00    |
| Skorstensfejer          | kr. 626,75    | I alt                                            | kr. | 5.291.439,50 |
| Grundejerforening       | kr. 1.000,00  |                                                  |     |              |
| Husforsikring           | kr. 4.705,19  |                                                  |     |              |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 42.516,28 |                                                  |     |              |

#### 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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

#### Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 28.939 md./ 347.269 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 23.146 md./ 277.756 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: 16.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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/landingsside>  
 Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Møllerjorden 68, Højby, 4320 Lejre  
 Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 22-X0002542  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.543

Dato: 16.5.2025

**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 | Optaget i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fradragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|-----------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| TOTALKREDIT A/S | Obl.lån         |          |               |               | DKK              | -0,03              |               |              | 0   |                     |                             |                   |                    |