

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: Hornsherredvej 300, Lyndby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 70000446
Ejerudgift/md.: kr. 6.376

Dato: 3.5.2025



Beskrivelse:

I 2016 blev denne formidable og arkitekttegnede villa i allerførste række til Roskilde Fjord opført. Stilen er umiskendeligt moderne, og huset er med al ønskelig tydelighed tilrettelagt efter netop de smukke omgivelser. Der er kvalitetsmaterialer fra inderst til yderst, og præcis ligesom villaen er grunden i topklasse, for den stopper først der, hvor fjorden begynder.

En helt særlig udsigt

Fra man træder ind i entréen, kan man se vandet. Herfra og snart sagt alle andre steder i huset er udsigten ikke til at komme udenom. Fra den let hævede position i landskabet kan man skue over terrænet, hvor først den store græsplæne i haven kommer til syne, hvorefter de små bølger på fjorden tager over. Tit ser man både og eventyrlystne sejlere på det blanke spejl, mens udsigten også inkluderer flere mindre holme. Længere ude i horisonten kommer Bognæs blikket imøde.

Den nemme adgang til fjorden direkte fra haven er medvirkende til, at udelivet får en anden dimension end almindeligvis. Det er ingen sag at tage på kajakture, og da farvandet i bunden af Roskilde Fjord er ganske beskyttet, er det tilmed et fremragende sted at tillære sig kundskaberne til mere strabadserende udfordringer. Man kan selvfølgelig også nøjes med at fiske efter havørred fra en lænestol på trædækket. I haven er der desuden et shelter og et orangeri.

Masser af finesser

Den velkomponerede planløsning er centreret omkring det store opholdsrum på overetagen. Her er stue, alrum og køkken arrangeret i åben forbindelse, og mens stuen og alrummet naturligt bliver opdelt af en skillevæg med gaspejs, fremstår køkkenet med hvide højglansfronter. Hele opholdsmiljøet bliver bundet sammen af de enorme vinduer, der går fra gulv til loft og fra gavl til gavl. De giver anledning til et henrivende lysindfald, ligesom udsigten bliver inviteret inden døre.

(fortsættes på næste side)

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: Anders Wøhlk

Adresse: Hornsherredvej 300, Lyndby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 70000446
Ejerudgift/md.: kr. 6.376

Dato: 3.5.2025

Det samlede beboelsesareal på 221 kvadratmeter fortsætter i stueplanet med den nævnte entré med over fire meter til loftet, og fra entréen er der forbindelse til to børneværelser og et badeværelse. Hele underetagen, med undtagelse af et bryggers, er derimod allokeret til en sublim forældresuite, hvor soveværelse, badeværelse og walk-in-closet er etableret i et. Man kan således ligge i badekarret og nyde de smukkeste solopgange eller se, hvordan solen farver vandet i et tusindfold af pastel i aftentimerne.

Tæt på naturen og de større byer

Husets placering er en optimal kombination af natur og korte afstande til større byer. Naturen giver efter ovenstående beskrivelse nærmest sig selv, men det er også værd at bemærke, at det kun tager fem minutter at nå Holbækmotorvejen. I bil er rejsetiden til Roskilde omkring et kvarter, mens man kan være i København på godt 35 minutter.

Sidst, men ikke mindst, råder man over en stor indkørsel med tilhørende dobbeltgarage.

Adresse: Hornsherredvej 300, Lyndby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 70000446
Ejerudgift/md.: kr. 6.376

Dato: 3.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lejre
Matr.nr.: 3ao Lyndby By, Lyndby
BFE-nr.: 2225724
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Luft-vand varmepumpe
Opført/ombygget år: 2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.985.000,00
Grundværdi: 5.701.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.788.000,00
Grundlag for grundskyld: 4.560.800,00

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

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab, emhætte, ovn, kogeplade, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, vinkøleskab, Quooker Fusion, BWT anlæg.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	2211 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	263 m ²
-heraf Garage	32 m ²
-heraf Udhus	10 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	221 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:

- Lejre Kommuneplan 2021
- Lyndby, Lyndby Nord - Hornsherredvej
- Plan- og Agenda 21 strategi 2007
- Plan- og bæredygtighedsstrategi 2016
- Plan- og bæredygtighedsstrategi 2020
- Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023
- Lejrestrategien 2012, forslag

Ejendommen er omfattet af spildevandsplan LY08: Spildevandskloakeret.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 6.02 Lyndby Nord

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser og i et følsomt indvindingsområde.

4

Der er arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde.

Ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.12.1932 lbnr. 2953-18 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, akt/fil 18_P_382 Filnavn: 18_F_563

Nr. 2 lyst d. 13.08.1935 lbnr. 2711-18 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv Filnavn: 18_C_162

Nr. 3 lyst d. 17.04.1980 lbnr. 9861-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Forprioritet med respekt Filnavn: 18_B_505

Nr. 4 lyst d. 07.02.1986 lbnr. 3819-18 Tillægstekst Lokalplan nr. 6.02. Filnavn: 18_B_505

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Hornsherredvej 300, Lyndby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 70000446
Ejerudgift/md.: kr. 6.376

Dato: 3.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.768,00 Forbrug: 3.699 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Luft-vand varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Adresse: Hornsherredvej 300, Lyndby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 70000446
Ejerudgift/md.: kr. 6.376

Dato: 3.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 24.418,80	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 43.784,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 3.696,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.371,00	I alt
Skadedyr	kr. 242,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 76.511,80	

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 54.723 md./ 656.678 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 43.771 md./ 525.258 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: 3.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Hornsherredvej 300, Lyndby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 70000446
Ejerudgift/md.: kr. 6.376

Dato: 3.5.2025

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:

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
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	4.136.422,19	4.136.422,19	4.136.422,19	DKK	3,04	257.494,05	24,75	7,57	0			