



REAL

Hovedvejen 123, Østed, 4320 Lejre

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	141
Kontantpris	2.750.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.268	Grund m2	586
Byggear	1954	Energimærke	C

Sagsnr. **240-1568**

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

Karen Olsdatters Stræde 15D / 4000 Roskilde / Tlf. 46328090 / www.realmaeglerne.dk/4000

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: Hovedvejen 123, Osted, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 240-1568
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 30.09.2025



Beskrivelse:

Her får du en skøn murermestervilla med plads til hele familien – her er gode indretningsmuligheder, mange værelser og teenagerafdeling i kælderens. Boligen ligger med udsigt over åbne marker og i kort afstand til indkøb, skole og offentlig transport. I bil er der ca. 12 min til Roskilde By.

Ejendommen:

Ejendommen fremstår i pæn og velholdt stand og er opført i 1954 i røde mursten. Her er taget hånd om mange af de større projekter såsom tagudskiftning i 2019 og omdannelse af varmekilde fra gas til luft-til-vand varmepumpe. Til ejendommen hører en hyggelig og overkommelig have samt forhave og boligen er omkranset af hække for mere privatliv. Herudover er her en god garage med plads til bilen eller værkstedet.

Indretning:

Du bydes velkommen i en entre, som fungerer som fordelingsgang til resten af boligen. Her har du adgang til ét af boligens tre soveværelser samt et skønt køkken fra 2019 fra Invita med masser af plads til madlavningen og diverse. Boligens hjerterum er den store vinkelstue hvor du kan samle hele familien rundt om pejsen til de hyggelige stunder. Herfra har du ligeledes udsigt over de skønne marker. 1. salen indeholder to store soveværelser med loft til kip samt et pænt badeværelse med brus i sorte klinker. Kælderen er lys og brug med mange gode rum. Her har du bl.a. endnu et badeværelse med brus samt bryggers med diverse installationer. Læg hertil gode opbevaringsrum, et værksted og to gode disponible rum, som kan bruges som soveværelser. Fra kælderen har du ligeledes adgang ud til haven. Til boligen hører en fantastisk solrig have uden indkig og beliggende direkte ud åbne marker.

Område:

Ejendommen befinder sig i Osted. Her er nem adgang enten via offentlig transport eller bil til enten Ringsted eller Roskilde. Der er cykelsti til Osted Fri- Og Efterskole samt gåafstand til Osted Skole. Her er ligeledes børnepasning, indkøb, sportsaktiviteter mv. indenfor cykelafstand. Fra boligen tager det ca. 35 min i bil, og så står du midt i København.

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.

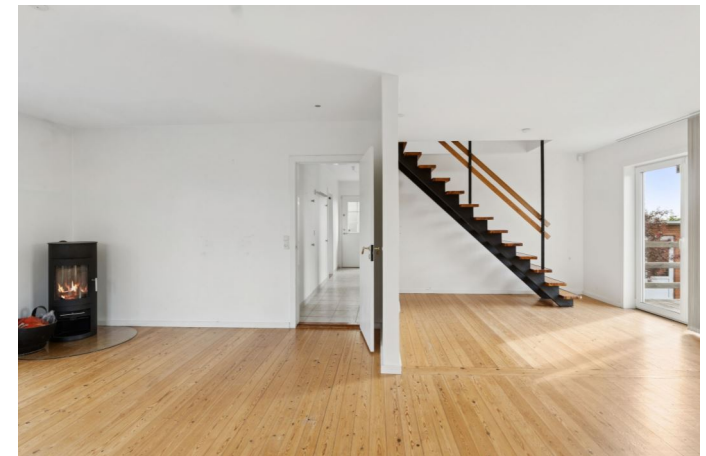
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Sommer

Adresse: Hovedvejen 123, Østed, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 240-1568
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

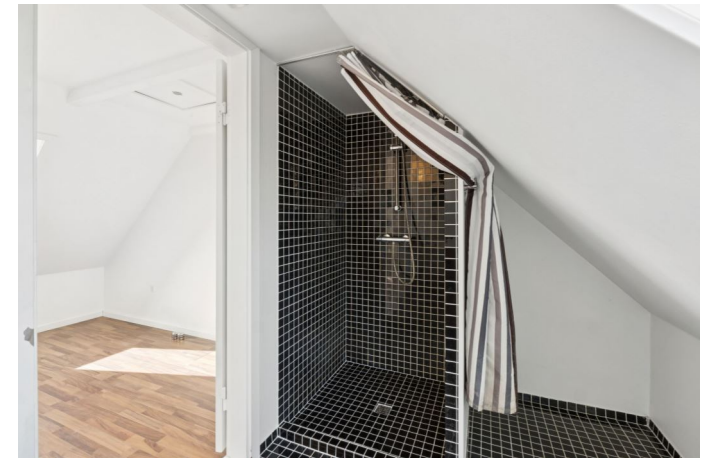
Dato: 30.09.2025



Adresse: Hovedvejen 123, Østved, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 240-1568
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

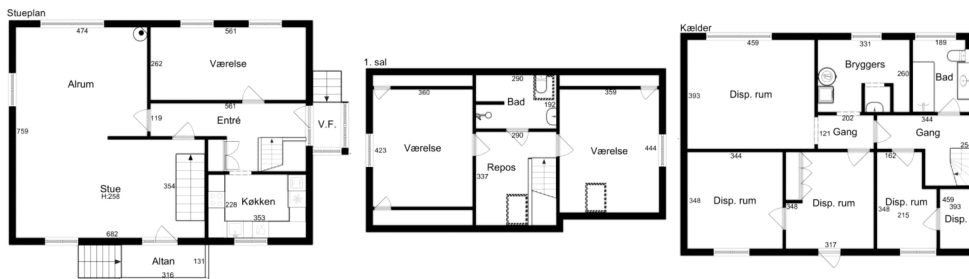
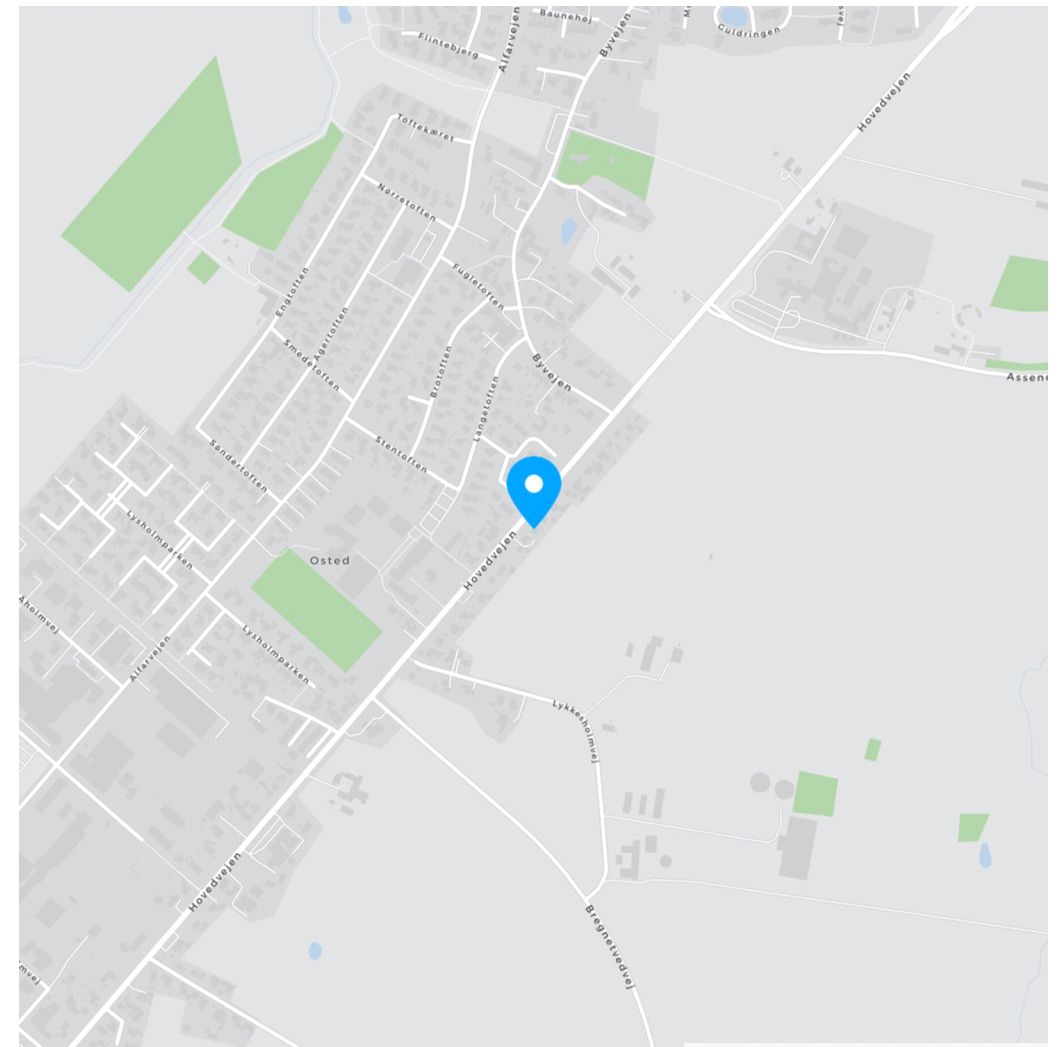
Dato: 30.09.2025



Adresse: Hovedvejen 123, Osted, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 240-1568
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 30.09.2025



Adresse: Hovedvejen 123, Østed, 4320 Lejre
 Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 240-1568
 Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 30.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lejre
Matr.nr.:	5 af Østed By, Østed
BFE-nr.:	2226562
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.262.000 kr.
Grundværdi:	908.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.809.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	726.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	586 m ²
Boligareal i alt:	141 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	91 m ²
Garage:	24 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.12.1932 lbnr. 2966-18 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Filnavn: 18_J_400

Nr. 2 lyst d. 28.09.1938 lbnr. 3410-18 Tillægstekst Dok om ret for Kbh's Vandforsyning til boring mv., Om resp se akt Filnavn: 18_L_335

Kommuneplan:

Lejre Kommuneplan 2025 - https://dokument.plandata.dk/11_11256358_1749727893433.pdf

Lokalplan:

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Nedfældet kogeplade induktion, Indbygningsovn, Opvaskemaskine, Køle-/fryseskab, Emhætte, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hovedvejen 123, Østed, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 240-1568
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 30.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.
Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Adresse: Hovedvejen 123, Østed, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 240-1568
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 30.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.229	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.750.000
Grundskyld	kr.	6.973	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Husforsikring	kr.	6.003	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.350
Renovation	kr.	4.194	I alt	kr.	2.779.958
Rottebekæmpelse	kr.	170	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	kr.	645			

Ejerudgift i alt 1 år

27.215

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.868 md./ 178.410 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.910 md./ 142.918 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: 29.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Hovedvejen 123, Østed, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 240-1568
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 30.09.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.518.028	1.518.028	1.530.642	DKK	5	116.667	24,50	5,46			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Din lokale ejendomsmægler i Roskilde og Lejre kommune! Hos RealMæglerne Roskilde & Lejre er du i trygge hænder, uanset om du skal sælge din bolig, købe et nyt hjem eller blot har brug for rådgivning. Vi står altid klar til at hjælpe dig. Hos RealMæglerne Roskilde og Lejre er vi lokale. Vi er født, opvokset og bor stadig i området. Det gør at, vi kender området som vores egen bukselomme, hvilket giver en stor tryghed for både vores købere og sælgere. RealMæglerne Roskilde & Lejre er en forretning som er i øjenhøjde. Vi gør vores ypperlige for at, du som kunde får den bedst mulige behandling, maksimal kundeservice og den bedst mulige handel du overhoved kan få – Vi er her for vores kunder!