



REAL

Baunehøj 17, Osted, 4320 Lejre

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	2.650.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.355	Grund m2	750
Byggear	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **240-1573**

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: Baunehøj 17, Osted, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 240-1573
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 06.11.2025



Beskrivelse:

Her får du en skøn etplansvilla med super beliggenhed på en af Osteds bedste adresser. Du får en velindrettet villa, som ligger i bunden af en lukket villavej, hvor børnene kan løbe og lege på vejen. Boligen er på 120 velindrettede kvadratmeter og er indrettet med minimal spildplads. Huset er beliggende i kort gåafstand fra skøn natur ved Tokkerup Å og tæt på skov.

Ejendommen:

Ejendommen fremstår i pæn og velholdt stand og er opført i 1977. Boligen er velholdt, har en pæn tilstandsrapport og er lige til at flytte ind i. Boligen opvarmes med naturgas. Du får 120 m² bolig samt en skøn og meget anvendelig udestue på 18 m². Til boligen hører carport med tørskoet indgang til huset samt et virkelig godt værksted. Herudover er der en skøn, lukket og privat have samt en solrig fliseterrasse i forbindelse med udestuen.

Indretning:

Du bydes velkommen i en entré, som fungerer som fordelingsgang til resten af boligen. Fra entréen træder du ind i den store, lyse stue, som er meget indretningsvenlig, og hvor der er plads til både sofaarrangement og spisebord. Fra stuen har du direkte adgang til den skønne udestue, som kan bruges det meste af året.

Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen. Hvis man ønsker et helt åbent køkken, vil det være oplagt at åbne mellem køkkenet og stue. I køkkenet er der masser af skabs- og bordplads, og det fremstår med træfronter. Fra køkkenet er der adgang til bryggers/grovkøkken med ekstra bord- og skabsplads samt hverdagsindgang. I den anden ende af boligen findes værelsesafdelingen. Her får du tre gode soveværelser, et lyst og pænt badeværelse med brus samt et lyst gæstetoilet.

Området:

Ejendommen befinder sig i et af de bedste villakvarterer i Osted. Her er du omgivet af lukkede villaveje og fred og ro. Børnene kan frit løbe og lege på vejen, og boligen er beliggende i gåafstand fra Osted Skole samt Osted Fri- og Efterskole. Her er ligeledes børnepasning, indkøb og sportsaktiviteter inden for cykelafstand. Fra hoveddøren er der under en kilometer til stierne langs Tokkerup Å, som indbyder til lange gåture i den skønne natur. Der er nem adgang med både offentlig transport og bil til enten Ringsted eller Roskilde. Fra boligen er der blot 12 minutters kørsel til Roskilde By og

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: Baunehøj 17, Østed, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 240-1573
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 06.11.2025



Adresse: Baunehøj 17, Østed, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 240-1573
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

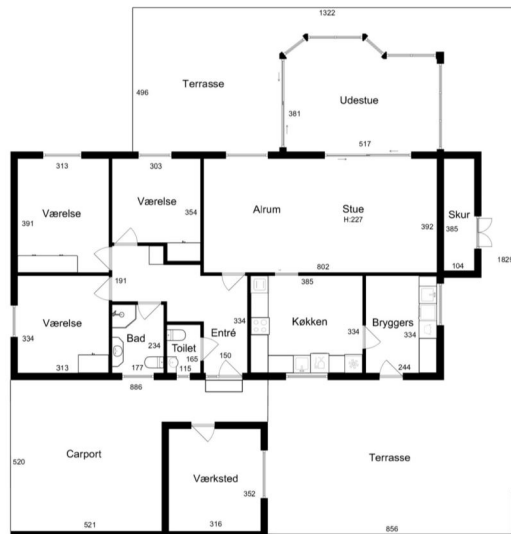
Dato: 06.11.2025



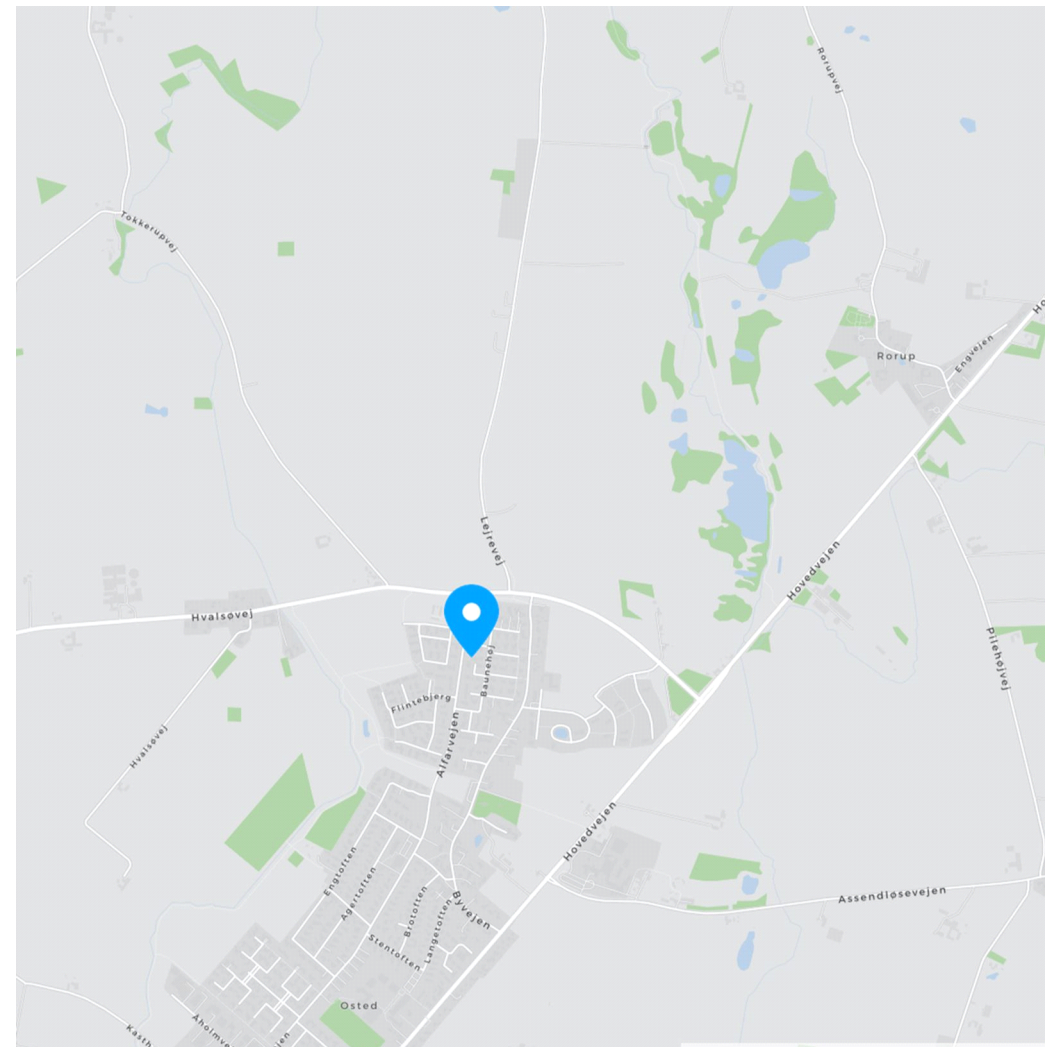
Adresse: Baunehøj 17, Østed, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 240-1573
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 06.11.2025



EFX IT
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Baunehøj 17, Østed, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 240-1573
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 06.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lejre
Matr.nr.:	8 cz Østed By, Østed
BFE-nr.:	2226931
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1977

Arealer*

Grundareal:	750 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	18 m ²
Carport:	41 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.898.000 kr.
Grundværdi:	1.219.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.518.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	975.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.12.1974 lbnr. 22141-18 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 18_O_248
Nr. 2 lyst d. 07.11.1979 lbnr. 29814-18 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 18_A_399
Nr. 3 lyst d. 10.04.1997 lbnr. 513392-18 Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv

Kommuneplan:

Lejre Kommuneplan 2025 - <https://lejre.viewer.dkplan.niras.dk/plan/15#/>

Nr. 1 lyst d. 03.12.1974 lbnr. 22141-18 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 18_O_248
Nr. 2 lyst d. 07.11.1979 lbnr. 29814-18 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 18_A_399
Nr. 3 lyst d. 10.04.1997 lbnr. 513392-18 Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gorenje indbygningsovn, Ecoline emhætte, keramisk kogeplade, integreret opvaskemaskine, Atlas køle-/fryseskab, Blomberg vaskemaskine, Blomberg tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Baunehøj 17, Østed, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 240-1573
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 06.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Afventer oplysninger

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 12.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler
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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

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: Baunehøj 17, Østved, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 240-1573
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 06.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.744	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.650.000
Grundskyld	kr.	9.221	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Renovation	kr.	4.194	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Husforsikring, anslået	kr.	6.000	I alt	kr.	2.675.398
Rottebekæmpelse, anslået	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.		
Grundejerforening, anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1 år		28.259			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.962 md./ 167.549 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.313 md./ 135.756 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 3 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: 02.11.2025
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: Baunehøj 17, Østved, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 240-1573
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 06.11.2025

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Baunehøj

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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!