



**Lærkevej 12**  
4040 Jyllinge

PRIS	2.400.000
UDBETALING	120.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	13.256
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	10.632
EJERUDGIFT (MD.)	3.269
BOLIGAREAL	174 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	1.230 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1972
SAGSNUMMER	32980000126
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	C

## 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: Lærkevej 12, 4040 Jyllinge  
Kontantpris: kr. 2.400.000

Sagsnr.: 32980000126  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 5.4.2025



### Beskrivelse:

**Villa på 174 m<sup>2</sup>, som mangler færdiggørelse**

**Villaen er på 174 m<sup>2</sup> - hvoraf de 102 m<sup>2</sup> er tilbygning fra 2008.**

**Villaen er opført i træ og er attraktivt beliggende på stor 1230 m<sup>2</sup> ugenert dejlig have.**

**Den oprindelige del af huset er indrettet med entre, mindre køkken, brusebadeværelse og stor hyggelig opholdsstue med pilleovn og udgang til vestvendt træterrasse og haven.**

**Tilbygningen er med 3 store soveværelser på hhv. 17,1 + 17,1 + 14,6 m<sup>2</sup> .**

**Nyt badeværelse fremstår som rålokale - klar til indretning.**

**Stort køkken/alrum ca. 32 m<sup>2</sup>. Køkken/alrum er med klinkegulv og troidtek loft. I alrummet er luft til luft varmepumpe. Mangler køkken indretning.**

**Bryggers på 16 m<sup>2</sup>, med indretning til vandbåren gulvvarme ( f.eks varmepumpe). Mangler bryggers indretning.**

**Tilbygningen på 102 m<sup>2</sup> er klar til vandbåren gulvvarme.**

**Gulvvarmen er ligeledes fremført til den ældre del af boligen.**

**HER HAR DU VIRKELIG MULIGHEDEN FOR EN STOR BOLIG TIL ATTRAKTIV PRIS - HVIS DU SELV KAN FÆRDIGGØRE BOLIGEN.**

**Det skal siges at boligen i dag fungerer med det oprindelige badeværelse og køkken.**

**Ud over boligen er garage på 48 m<sup>2</sup>.**

**Kystsikring på ca. kr. 78.000 betales af sælger.**

### 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: Palle Støvring

Adresse: Lærkevej 12, 4040 Jyllinge  
Kontantpris: kr. 2.400.000

Sagsnr.: 32980000126  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 5.4.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: beboelse  
Kommune: Roskilde  
Matr.nr.: 67m Jyllinge By, Jyllinge  
BFE-nr.: 2179560  
Zonestatus:  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Varmepumpe + Pilleovn + Elvarme  
Opført/ombygget år: 1972 / 2008

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 3.220.000,00  
Grundværdi: 1.925.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.576.000,00  
Grundlag for grundskyld: 1.540.000,00

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

#### Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke: Bosch  
type: Elkomfur mærke: Voss bemærkninger: Keramisk kogeplade  
type: Emhætte mærke: Wasco  
type: Køleskab mærke: Blomberg  
type: Vaskemaskine mærke: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

##### **Servitutter:**

26.10.1961 Dok om grundejerforening, veje mv Aflyst diverse bestemmelser den 18.8.2006  
3.1.2022 Jyllinge Nordmark - Kystbeskyttelseslag  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Navn: Grundejerforeningen Enggården  
Pligt til medlemskab: Nej  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

 **BOLIGSÆLGEREN**  
**Boligsælgeren Pale Støvring**

Osvej 17 · 4040 Jyllinge  
Tlf. 46788844 · jyllinge@boligsaelgeren.dk

Adresse: Lærkevej 12, 4040 Jyllinge  
Kontantpris: kr. 2.400.000

Sagsnr.: 32980000126  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

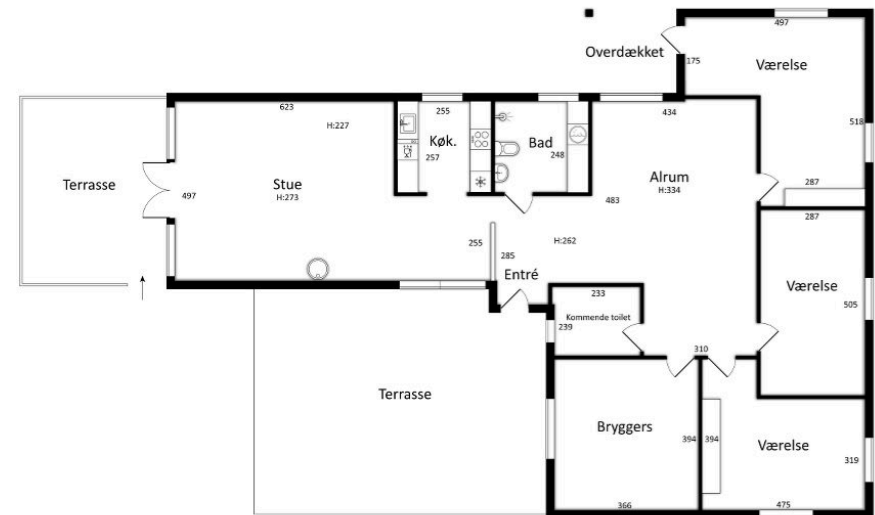
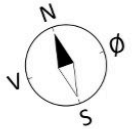
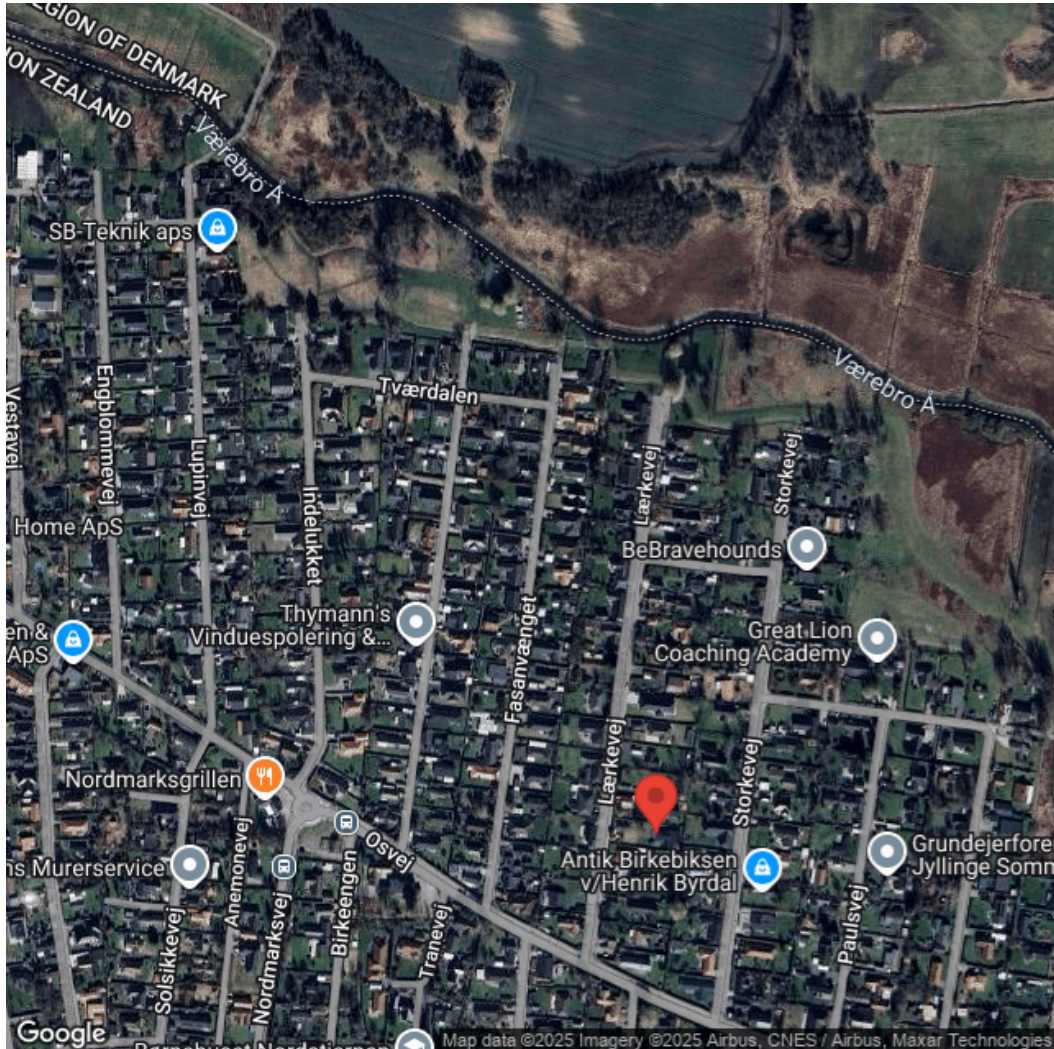
Dato: 5.4.2025



Adresse: Lærkevej 12, 4040 Jyllinge  
Kontantpris: kr. 2.400.000

Sagsnr.: 32980000126  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 5.4.2025



Adresse: Lærkevej 12, 4040 Jyllinge  
Kontantpris: kr. 2.400.000

Sagsnr.: 32980000126  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 5.4.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Top Danmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.700,00 Forbrug: 6.828 [kWh + 412 kg. træpiller]

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe + Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn

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:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger**

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: Lærkevej 12, 4040 Jyllinge  
Kontantpris: kr. 2.400.000

Sagsnr.: 32980000126  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 5.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 13.137,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.400.000,00
Grundskyld 2025	kr. 11.396,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.063,00
Husforsikring	kr. 6.888,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	16.250,00
Renovation	kr. 3.733,00	I alt	kr.	2.426.313,00
Røttebekæmpelse	kr. 139,40			
Grundejerforening	kr. 1.800,00			
Drift digelaget	kr. 2.128,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 39.222,00			

#### 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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.256 md./ 159.072 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.632 md./ 127.583 år v/ 26,04 %

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: 5.4.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Lærkevej 12, 4040 Jyllinge  
Kontantpris: kr. 2.400.000

Sagsnr.: 32980000126  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 5.4.2025

**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	713.043,92	741.659,00	726.618,54	DKK	3,10	110.960,96	18,25	10,73	0			