

 **BOLIGSÆLGEREN**  
**Boligsælgeren Palle Støvring**

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



**Plantagevej 9**  
4040 Jyllinge

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| PRIS                     | 3.995.000          |
| UDBETALING               | 200.000            |
| BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT | 21.924             |
| NETTO EKSKL. EJERUDGIFT  | 17.602             |
| EJERUDGIFT (MD.)         | 3.200              |
| BOLIGAREAL               | 153 m <sup>2</sup> |
| GRUNDAREAL               | 934 m <sup>2</sup> |
| VÆRELSE                  | 6                  |
| ANTAL PLAN               | 1                  |
| BYGGEÅR                  | 2007               |
| SAGSNUMMER               | 32980000132        |
| EJENDOMSTYPE             | Villa              |
| ENERGIMÆRKE              | D                  |



# 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: Plantagevej 9, 4040 Jyllinge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 32980000132  
Ejerudgift/md.: kr. 3.200

Dato: 30.5.2025



## Beskrivelse:

Velkommen til en skøn og indflytningsklar villa med masser af charme og plads til hele familien, med flot tilstandsrapport og el-rapport.

Ejendommen er opført i 2007 og senere udbygget, så den i dag fremstår moderne og rummelig med hele 153 m<sup>2</sup> i ét plan. Her er en gennemtænkt planløsning, hvor hver kvadratmeter er udnyttet optimalt og de store vinduespartier sikrer et naturligt og behageligt lysindfald hele dagen.

Stuen indbyder til afslapning og nærvær med et hyggeligt og stilrent udtryk og herfra er der adgang til terrassen og haven - det naturlige udvidede opholdsrum i sommerhalvåret.

Planløsningen indeholder 3 gode værelser, der er perfekte til børneværelser, kontor eller gæstenum samt et forældresoveværelse, der er en sand oase med masser af plads og direkte adgang til et lækkert walk-in closet. Badeværelset i forældre afdelingen er moderne og lækkert indrettet med både badekar, bruseniche og dobbeltvask, mens det ekstra gæstebadeværelse gør hverdagen nem og bekvem for hele familien.

Entréen byder gæster velkommen med flotte akustikpaneler og et stilrent, indbydende udtryk - en perfekt introduktion til husets generelle stil.

Bryggers med varmepumpe/genvindingsanlæg samt vaske/tørretumbler.

Plantagevej er en lukket børnevenlig, rolig og utrolig hyggelig vej, med 200 m. til Værebros Å, der indbyder både til kano og kajak sejlads og i gå afstand til fjorden og naturskønne omgivelser.

Til huset er stor dobbelt 36 m<sup>2</sup> carport.

## 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



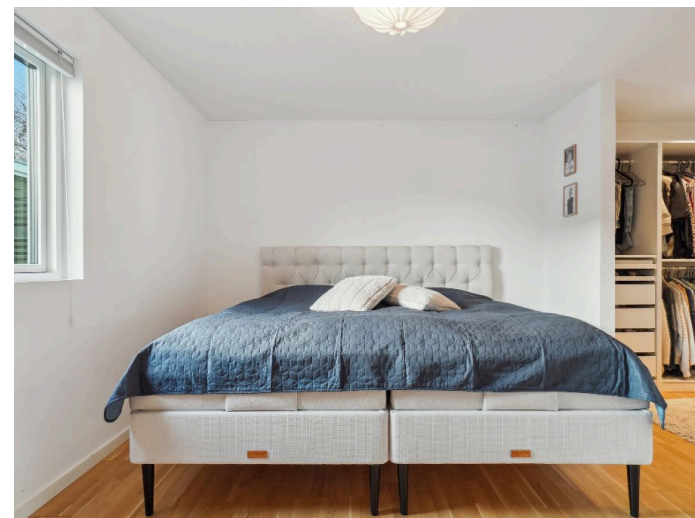
 **BOLIGSÆLGEREN**  
**Boligsælgeren Pale Størring**

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

Adresse: Plantagevej 9, 4040 Jyllinge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 32980000132  
Ejerudgift/md.: kr. 3.200

Dato: 30.5.2025





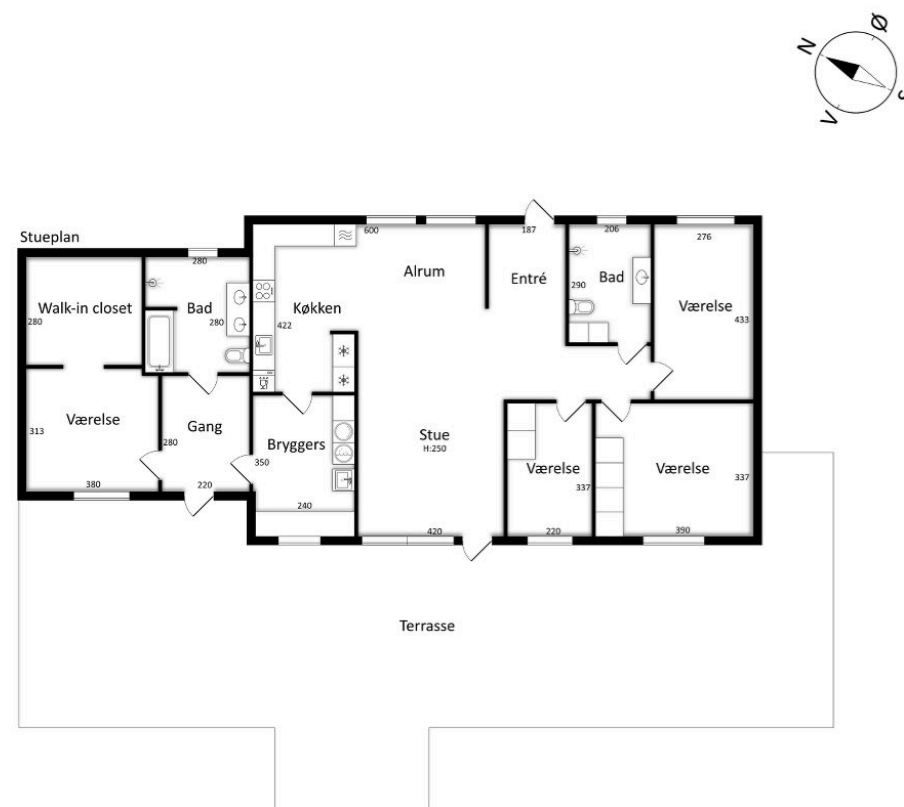
 **BOLIGSÆLGEREN**  
**Boligsælgeren Pale Støvring**

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

Adresse: Plantagevej 9, 4040 Jyllinge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 32980000132  
Ejerudgift/md.: kr. 3.200

Dato: 30.5.2025



**EFXIT**

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Plantagevej 9, 4040 Jyllinge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 32980000132  
Ejerudgift/md.: kr. 3.200

Dato: 30.5.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: beboelse  
Kommune: Roskilde  
Matr.nr.: 30ø Jyllinge By, Jyllinge  
BFE-nr.: 2179143  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 2007 / 2022

**Arealer\***

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:                               | 934 m <sup>2</sup> |
| - heraf vej:                                    | 87 m <sup>2</sup>  |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                           | 153 m <sup>2</sup> |
| -heraf Garage                                   | 0 m <sup>2</sup>   |
| Kælderareal:                                    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:                              | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:                               | 153 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:                                | 0 m <sup>2</sup>   |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen. |                    |

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

23.1.1959 Retsanm Dok om færdselsret mv  
6.4.1962 Dok om grundejerforening mv, færdselsret mv  
3.1.2022 Jyllinge Nordmark - Kystbeskyttelseslag  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 3.183.000,00  
Grundværdi: 1.861.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.546.400,00  
Grundlag for grundskyld: 1.488.800,00

\* 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: mærke:

type: Køle/fruserskab mærke: Indesit bemærkninger: 2018

type: Vaskemaskine mærke: Samsung bemærkninger: 2020

type: Tørretumbler mærke: Samsung bemærkninger: 2020

type: Indbygningsovn mærke: Voss bemærkninger: 2020

type: Emhætte mærke: bemærkninger: 2022

type: Bordkomfur keramisk mærke: bemærkninger: 2018

type: Opvaskemaskine mærke: LG bemærkninger: 2023

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Plantagevej 9, 4040 Jyllinge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 32980000132  
Ejerudgift/md.: kr. 3.200

Dato: 30.5.2025

**Forsikringsforhold:**

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Sælger har betalt udgift til kystsikring ca. kr. 78.000,-.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.000,00 Forbrug: 10.072 Kwh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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

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

Energimærkning: D

Adresse: Plantagevej 9, 4040 Jyllinge  
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 32980000132  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.200

Dato: 30.5.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                     |     |              |
|-------------------------|---------------|-------------------------------------------|-----|--------------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. 12.986,64 | Kontantpris/udbetaling                    | kr. | 3.995.000,00 |
| Grundskyld 2025         | kr. 11.017,12 | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 10.337,50    |
| Husforsikring           | kr. 5.430,65  | Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde  | kr. | 25.850,00    |
| Renovation              | kr. 3.733,00  | I alt                                     | kr. | 4.031.187,50 |
| Rottebekæmpelse         | kr. 109,63    |                                           |     |              |
| Grundejerforening       | kr. 3.000,00  |                                           |     |              |
| Drift kystsikring       | kr. 2.128,00  |                                           |     |              |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 38.405,04 |                                           |     |              |

#### 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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.924 md./ 263.089 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.602 md./ 211.219 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: 30.5.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Plantagevej 9, 4040 Jyllinge  
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 32980000132  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.200

Dato: 30.5.2025

**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 |
|--------------------------------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB | Anden lånetype  | 1.997.000,00 | 1.997.000,00  | 2.002.891,15  | DKK              | 2,68               | 76.988,36     | 24,75        | 7.61 | 0                   |                             |                   |                    |