



Plantagevej 9
4040 Jyllinge

PRIS	3.995.000
UDBETALING	200.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	21.980
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	17.631
EJERUDGIFT (MD.)	3.200
BOLIGAREAL	153 m ²
GRUNDAREAL	934 m ²
VÆRELSE	6
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2007
SAGSNUMMER	32980000132
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	D

Salgsopstilling

Formulærens 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: 6.5.2025



Beskrivelse:

Attraktiv villa med luksus forældre afdeling. 4 soveværelser. 2 badeværelser. Flot tilstandsrapport og el rapport.

Flot 153 m² villa på bedste solrige 934 m² grund, i 4 række fra Roskilde Fjord.

Huset har 3 børneværelser med tilhørende brusebadeværelse, sep. forældre afd. med soveværelse, walk in Closet og flot badeværelse med såvel kar som brus, bryggers med varmepumpe /genvindingsanlæg vaske/tørretumbler, køkken / alrum med lyse elementer, i åben forbindelse med lys opholdsstue, hvorfra der er udgang til stor vestvendt fliseterrasse og haven.

Parketgulve i alle opholdsrum.

Ugenert og velanlagt have med god plads til børnenes aktiviteter.

Til huset hører stor dobbelt 36 m² carport med redskabsrum.

Plantagevej er en børnevenlig, rolig / hyggelig vej, med 200 m. til Værebros Å og i gåafstand til fjorden.

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 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: 6.5.2025



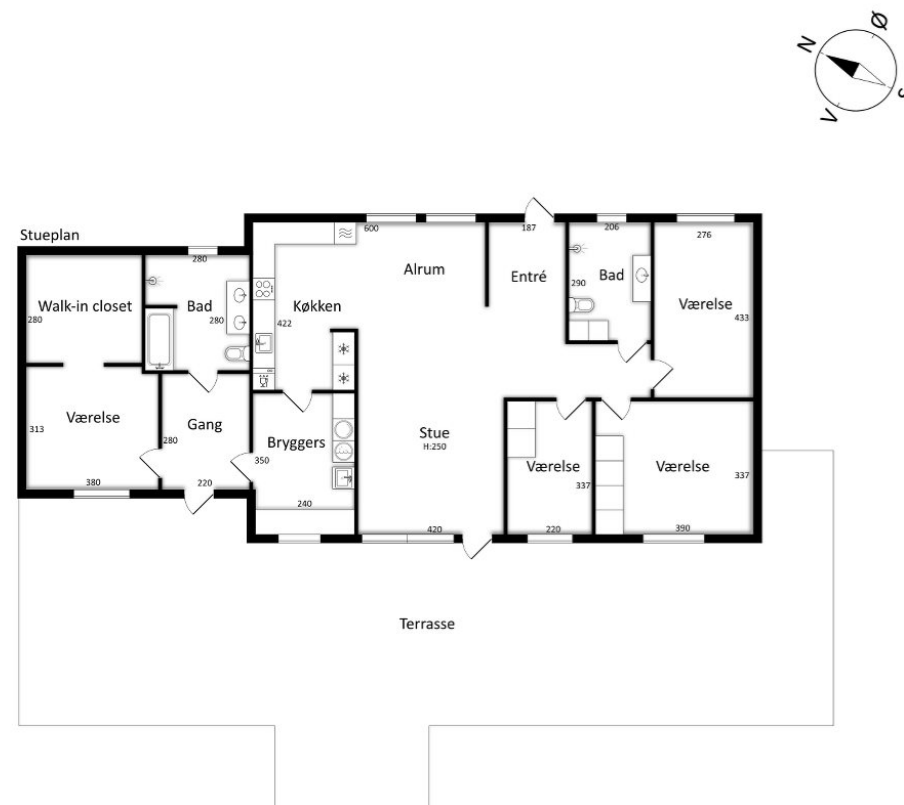
BOLIGSÆLGEREN
Boligsælgeren Pale Størring

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: 6.5.2025



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar

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

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

Dato: 6.5.2025

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 ²
- heraf vej:	87 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	153 m ²
-heraf Garage	0 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	153 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
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

Tilbehør:

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

type: mærke:

type: Køle/frugeskab 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: 6.5.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

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: 6.5.2025

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 tinglysningsafgift 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: 21.980 md./ 263.758 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.631 md./ 211.577 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: 6.5.2025. 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 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: 6.5.2025

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			