



REAL

Lærkevej 26, 4040 Jyllinge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	103
Kontantpris	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.908	Grund m2	1.233
Byggear	1996	Energimærke	C

Sagsnr. **240-1540**

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: Lærkevej 26, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 240-1540
Ejerudgift/md.: kr. 2.908

Dato: 24.11.2025



Beskrivelse:

Her udbydes en virkelig velindrettet bolig i skønne omgivelser. Du får en velholdt bolig fra 1996 med mulighed for at indrette tre gode soveværelser. Boligen er beliggende i Jyllinge, i kort gåafstand fra fjorden og skønne rekreative området ved Værebros å. Fra boligen er der ligeledes cykelafstand til indkøb, skole og Jyllinge Centret.

Ejendommen:

Boligen er opført i 1996 og er løbende blevet vedligeholdt. Huset er opført i rød/brune sten med betontagsten. Du får 103 velindrettede kvadratmeter, hvor hver en kvadratmeter er udnyttet. Til boligen hører en god carport med plads til bilen samt indbygget udhus. Læg hertil et stort anneks i bunden af haven, hvor familien langt fra kan overnatte samt et stort værksted. Herudover får du en skøn og overkommelig have med sti hele vejen rundt om boligen. Haven er sydvest vendt, så du kan nyde de skønne danske sommeraftener med hele familien på terrassen.

Indretning:

Man bydes velkommen i en entré, hvorfra der er adgang til badeværelse med brus i pæne neutrale klinker. Fra entréen har du adgang til det store køkken/alrum, hvor hele familien kan samles rundt om spisebordet. Fra stuen har du adgang til udestuen, som ligger sydvest. I stuen kan der yderligere let etableres et soveværelse, hvis man ønsker dette. Køkkenet er lyst og pænt med greb i træfarver og god opbevaringsplads. Læg hertil et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og hverdagsindgangen samt et kæmpe soveværelse, som nemt kan opdeles i to, så der er mulighed for 3 soveværelser i alt.

Området:

Boligen ligger i det hyggelige Jyllinge på en lukket vej. Fra boligen er der gåafstand til grønne rekreative områder ved Værebros Å og blot en kort cykeltur ned til vandet. Her er ligeledes cykelafstand til indkøb, børnepasning, sportsaktiviteter, skolen og Jyllinge Centret. Herudover er der kun ca. 20 minutter i bil til Roskilde og 12 minutter til Egedal Centret og S-tog i Stenløse.

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: Lærkevej 26, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 240-1540
Ejerudgift/md.: kr. 2.908

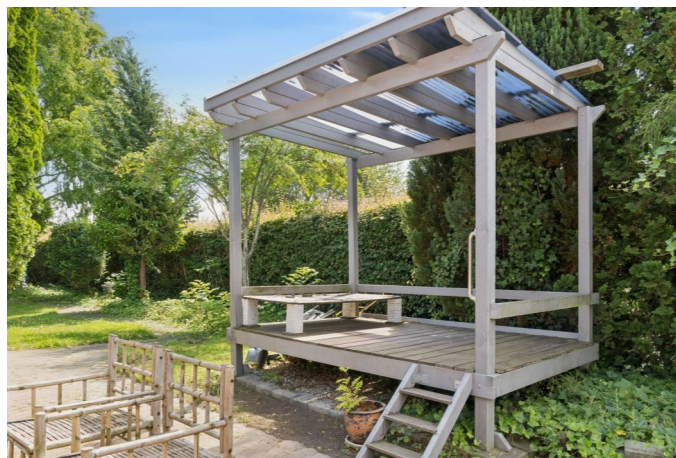
Dato: 24.11.2025



Adresse: Lærkevej 26, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 240-1540
Ejerudgift/md.: kr. 2.908

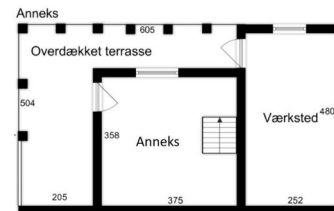
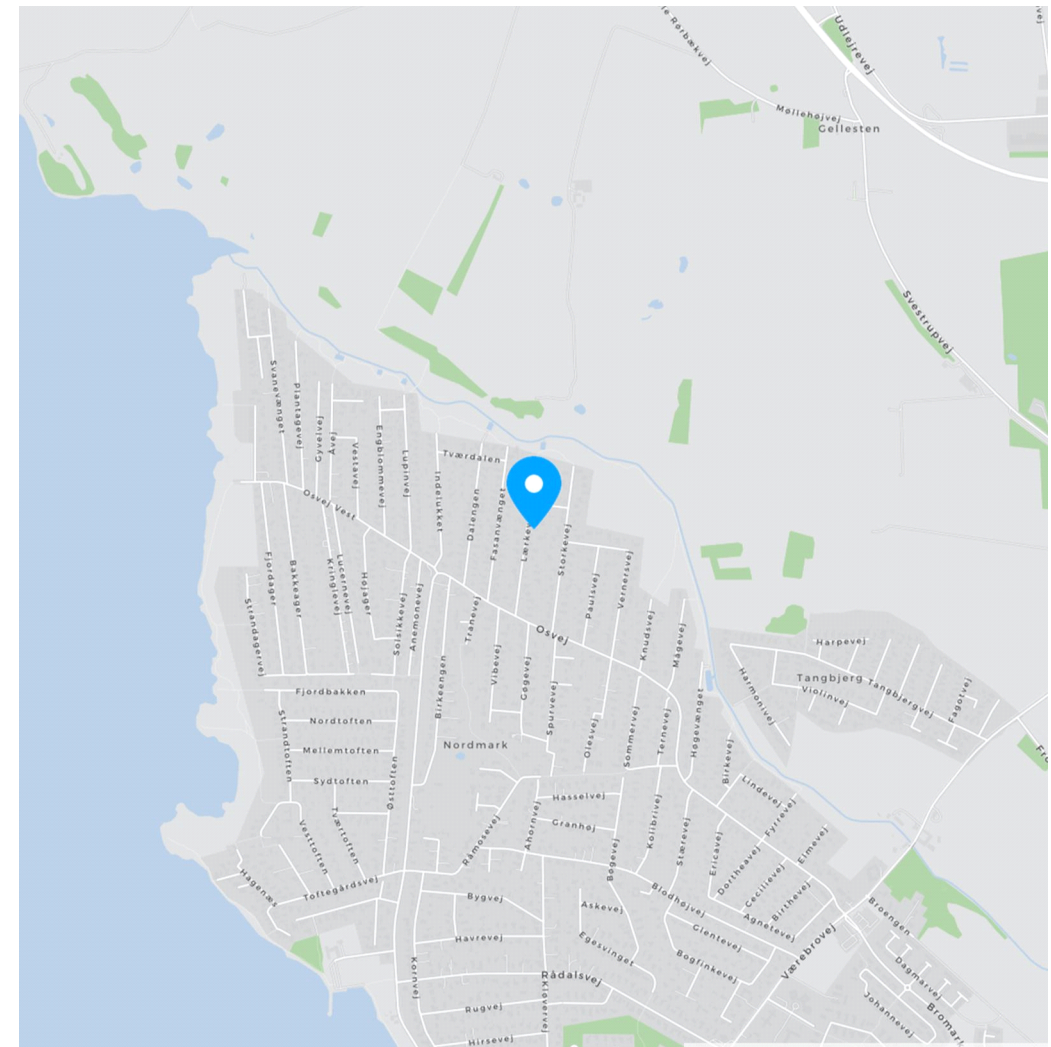
Dato: 24.11.2025



Adresse: Lærkevej 26, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 240-1540
Ejerudgift/md.: kr. 2.908

Dato: 24.11.2025



Adresse: Lærkevej 26, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 240-1540
Ejerudgift/md.: kr. 2.908

Dato: 24.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	67 t Jyllinge By, Jyllinge
BFE-nr.:	2179567
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.744.000 kr.
Grundværdi:	1.848.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.195.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.478.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.233 m ²
Boligareal i alt:	103 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	20 m ²
Carport:	16 m ²
Udhus:	46 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. 26.10.1961 - Tillægstekst Dok om grundejerforening, veje mv Aflyst diverse
bestemmelser den 18.8.2006 Filnavn: 18_E_690
Nr. 3 lyst d. 03.01.2022 - Tillige tinglyst under: 21.12.2021 - 1013522170 og
01.03.2022 - 1013536611 og 03.01.2022 - 1013529784 Filnavn:
1607d991-bc36-4581-bde9-622ebf4fafa

Kommuneplan:

Kommuneplan 2019 Roskilde -
https://dokument.plandata.dk/11_9631966_1593081168684.pdf

Lokalplan:

Jyllinge Nordmark - https://dokument.plandata.dk/20_9417441_1524770181429.pdf

Nr. 1 lyst d. 26.10.1961 lbnr. 18652-18-S0001 Tillægstekst Dok om grundejerforening,
veje mv Aflyst diverse bestemmelser den 18.8.2006 Filnavn: 18_E_690
Nr. 3 lyst d. 03.01.2022 lbnr. 1013536626 Tillige tinglyst under: 21.12.2021 -
1013522170 og 01.03.2022 - 1013536611 og 03.01.2022 - 1013529784 Filnavn:
1607d991-bc36-4581-bde9-622ebf4fafef

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Bauknecht vaskemaskine, Bosch køle/fryseskab, Gorenje indbygningsovn, kogeplade, emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lærkevej 26, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 240-1540
Ejerudgift/md.: kr. 2.908

Dato: 24.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.900 Forbrug: 5.512,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Separatkloakering

Der er planlagt separatkloakering af det område, hvor ejendommen er beliggende. Udgiften i denne forbindelse er endnu ikke kendt. Udgifter i forbindelse med separatkloakering er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Digelaug

Ejendommen er medlem af Jyllinge Nordmark/ tangbjerg digelaug. Der er pligt til medlemskab af digelaug.
Den årlige udgift hertil er medtaget under ejerudgifter i nærværende salgsoptstilling

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 forurennet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Lærkevej 26, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 240-1540
Ejerudgift/md.: kr. 2.908

Dato: 24.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.196	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	10.940	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	4.356	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.733			
Grundejerforening	kr.	1.800	I alt	kr.	3.022.498
Skorstensfejning	kr.	614	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	127			
Kystbeskyttelseslaug	kr.	2.128			
Ejerudgift i alt 1 år		34.894			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.815 md./ 189.780 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.850 md./ 154.205 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: 18.11.2025
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: Lærkevej 26, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 240-1540
Ejerudgift/md.: kr. 2.908

Dato: 24.11.2025

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 Enggården

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 500 i form af Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: 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!