

Elmevang 7, Lindenborg, 4000 Roskilde

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**132**
Kontant	**3.799.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.779**	Grund m^2	**1.100**
Byggeår	**1967**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **240-1736**

RealMæglerne Roskilde & Lejre
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde / Tlf. +45 46328090 / www.realmaeglerne.dk/4000

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Elmevang 7, Lindenborg, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.799.000
Sagsnr.: 240-1736
Ejerudgift/md.: kr. 2.779
Dato: 22.11.2026



Familievilla med 198 etagemeter i gåafstand fra fjorden og skoven

Her udbydes en velindrettet familievilla på en lukket villavej i naturskønne omgivelser med gåafstand fra fjorden og kort afstand fra skoven. Boligen byder på i alt 198 etagemeter i pæn og indflytningsklar stand. Her får du god plads til hele familien, flere solrige terrasser og en højloftet underetage i boligkvalitet. Fra boligen er der kort gåafstand fra indkøb samt cykelafstand fra skole og fritidsaktiviteter.

Ejendommen: Boligen er opført i 1967 og byder på i alt 198 etagemeter inkl. den højloftede underetage. Ejendommen opvarmes med en luft til vand varmepumpe. Blandt boligens kvaliteter kan nævnes glatte vægge og lofter, gulvvarme i flere opholdsrum samt køkken og badeværelse fra 2021. Til boligen hører en god have med flere solrige terrasser samt et værksted med gode muligheder for hobbybrug.

Indretning: Kombineret entré og bryggers med direkte forbindelse til køkkenet, hvilket gør det oplagt som grovkøkken. Køkken med masser af bordplads og udgang til en vestvendt terrasse. Herfra er der franske døre til den lyse stue med udgang til en sydvendt terrasse, god plads til både spise og opholdsafdeling samt en indmuret brændeovn. Værelsesafdelingen består af tre gode værelser, badeværelse med badekar samt gæstetoilet. Underetagen er højloftet og i boligkvalitet med udgang til haven og er oplagt som en separat teenagerafdeling. Her er et stort hobbyrum, der eksempelvis kan bruges som hjemmebiograf, træningsrum eller legerum. Herudover er der endnu et badeværelse med brus samt flere gode disponible rum.

Området: Elmevang er en lukket villavej i et attraktivt og naturskønt område lige uden for Gevninge og tæt på Borrevejle Vig. Her er kort gåafstand fra fjorden og kort afstand fra skoven og grønne rekreative områder. REMA 1000 ligger kun ca. 500 meter fra hoveddøren, mens skole og fritidsaktiviteter ligger i cykelafstand. Busstoppested med gode forbindelser til Roskilde Station ligger kun ca. 200 meter fra boligen.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Elmevang 7, Lindenborg, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 240-1736
Ejerudgift/md.: kr. 2.779

Dato: 22.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Elmevang 7, Lindenborg, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 240-1736
Ejerudgift/md.: kr. 2.779

Dato: 22.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

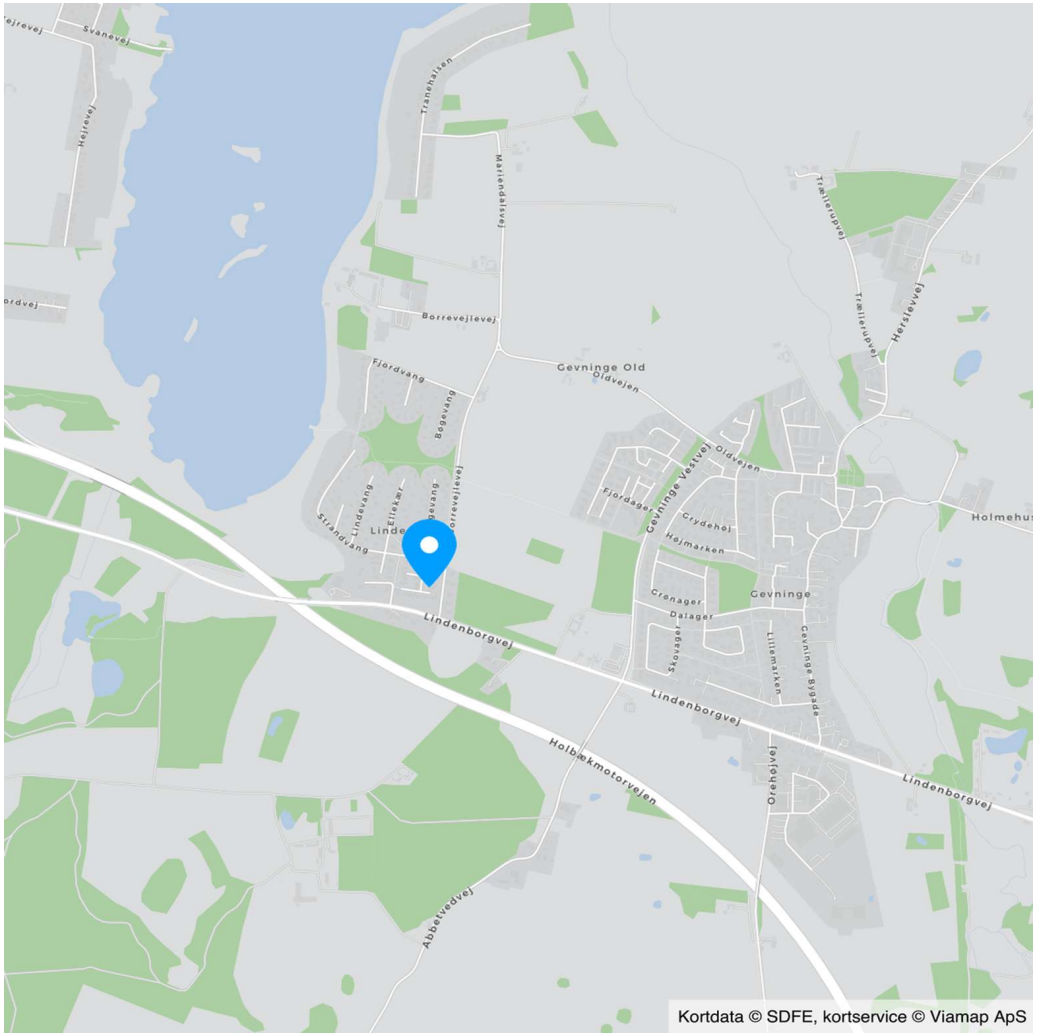
Adresse: Elmevang 7, Lindenborg, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 240-1736
Ejerudgift/md.: kr. 2.779

Dato: 22.11.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Elmevang 7, Lindenborg, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 240-1736
Ejerudgift/md.: kr. 2.779

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lejre
Matr.nr.:	10ch Gevninge By, Gevninge
BFE-nr.:	2221746
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.328.000
Grundværdi:	1.581.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.862.400
Grundlag for grundskyld:	1.264.800

Arealer**

Grundareal:	1.100 m^2
Boligareal i alt:	132 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	66 m^2
Garage:	25 m^2

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 02.12.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 2: 06.04.1965 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 3: 16.08.2004 - Påtegning om ændring af deklaration lyst den 2/12 1964

Planer
Kommuneplan L17 - Landsbyer og Husrækker, Lindenborg

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

Kogeplade (Witt, Der er et hak), Ovn (Siemens), Emhætte (Elica), Mikrobølgeovn (Junker), Køleskab (Beko), Fryser (Beko), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Elmevang 7, Lindenborg, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 240-1736
Ejerudgift/md.: kr. 2.779

Dato: 22.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Popermo
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)
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.

Spildevandsplan
Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.
Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Sælger oplyser
Sælger oplyser, at der er en knækket gulvklinke i køkken lige ved døren til bryggerset ud for skuffen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Elmevang 7, Lindenborg, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 240-1736
Ejerudgift/md.: kr. 2.779

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.498
Grundskyld	kr.	12.142
Grundejerforening	kr.	2.500
Rottebekæmpelse	kr.	293
Renovation, Lejre kommune	kr.	2.969
Husforsikring	kr.	5.324
Skorstensfejer jf. sælger	kr.	626
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.352

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.799.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Vandværk, gebyr	kr.	250
I alt	kr.	3.831.967

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.321 md. / 255.849 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.095 md. / 205.142 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.
Jyske Bank

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Elmevang 7, Lindenborg, 4000 Roskilde Kontantpris: kr. 3.799.000	Sagsnr.: 240-1736 Ejerudgift/md.: kr. 2.779	Dato: 22.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 4: hovedstol kr. 3.089.000 Nr. 5: hovedstol kr. 493.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Ellekærgaard
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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! RealMæglerne Roskilde & Lejre - 46328090 - 4000@mailreal.dk