



REAL

Elmevang 7, Lindenborg, 4000 Roskilde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	132
Kontant	3.999.000	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

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, Lindencborg, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.999.000

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

Dato: 05.07.2026



Familievilla med 198 etagemeter i gåafstand fra fjorden

Her udbydes en skøn villa på en lukket villavej, beliggende i skønne omgivelser og i gåafstand fra fjorden. Boligen byder på i alt 198 etagemeter i pæn og indflytningsklar stand. Fra boligen er der kort gåafstand fra indkøb og cykelafstand fra skole og fritidsaktiviteter.

Ejendommen: Boligen er opført i 1967 og er på i alt 198 etagemeter inkl. den højloftede underetage. Huset opvarmes med en luft til vand varmepumpe og fremstår i pæn og indflytningsklar stand, og blandt boligens kvaliteter kan blandt andet nævnes glatte vægge og lofter, gulvvarme i flere opholdsrum samt køkken og badeværelse fra 2021. Til boligen hører en dejlig have med flere solrige terrasser samt et godt værksted, der er perfekt til hobbybrug.

Indretning: Man bydes velkommen i en kombineret entré og bryggers. Bryggerset ligger i direkte forbindelse med køkkenet, hvilket gør det oplagt som grovkøkken. Flot køkken med masser af bordplads samt udgang til en vestvendt terrasse. Fra køkkenet er der ligeledes franske døre til den dejligt lyse stue, som har udgang til en sydvendt terrasse, god plads til både spisestueafdeling og opholdsafdeling samt en hyggelig indmuret brændeovn. Tre gode værelser og et flot badeværelse med badekar samt et pænt gæstetoilet. Underetagen er i boligkvalitet og har udgang til haven. Her finder du et stort hobbyrum, der er perfekt som hjemmebiograf, træningsrum eller legerum. Herudover er der endnu et badeværelse samt flere gode disponible rum.

Området: Elmevang er en lukket villavej lige uden for Gevninge og tæt på Borrevejle Vig. Fra boligen er der kort gåafstand til fjorden, hvor du kan bade, sejle, fiske eller blot nyde de skønne omgivelser. Om sommeren er det oplagt at tage en dukkert eller nyde aftensolen ved vandet. Tæt ved ejendommen findes desuden store grønne rekreative områder med masser af plads til leg og friluftsliv. REMA 1000 ligger kun ca. 500m. fra hoveddøren. Trællerupskolen og fritidsaktiviteter ligger i cykelafstand fra boligen, og busstoppested med gode forbindelser til Roskilde Station ligger kun ca. 200m. 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

Adresse: Elmevang 7, Lindenberg, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.999.000

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

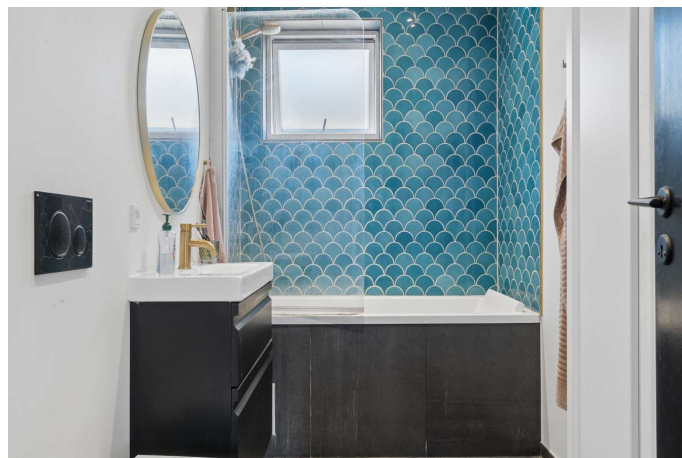
Dato: 05.07.2026



Adresse: Elmevang 7, Lindenberg, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.999.000

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

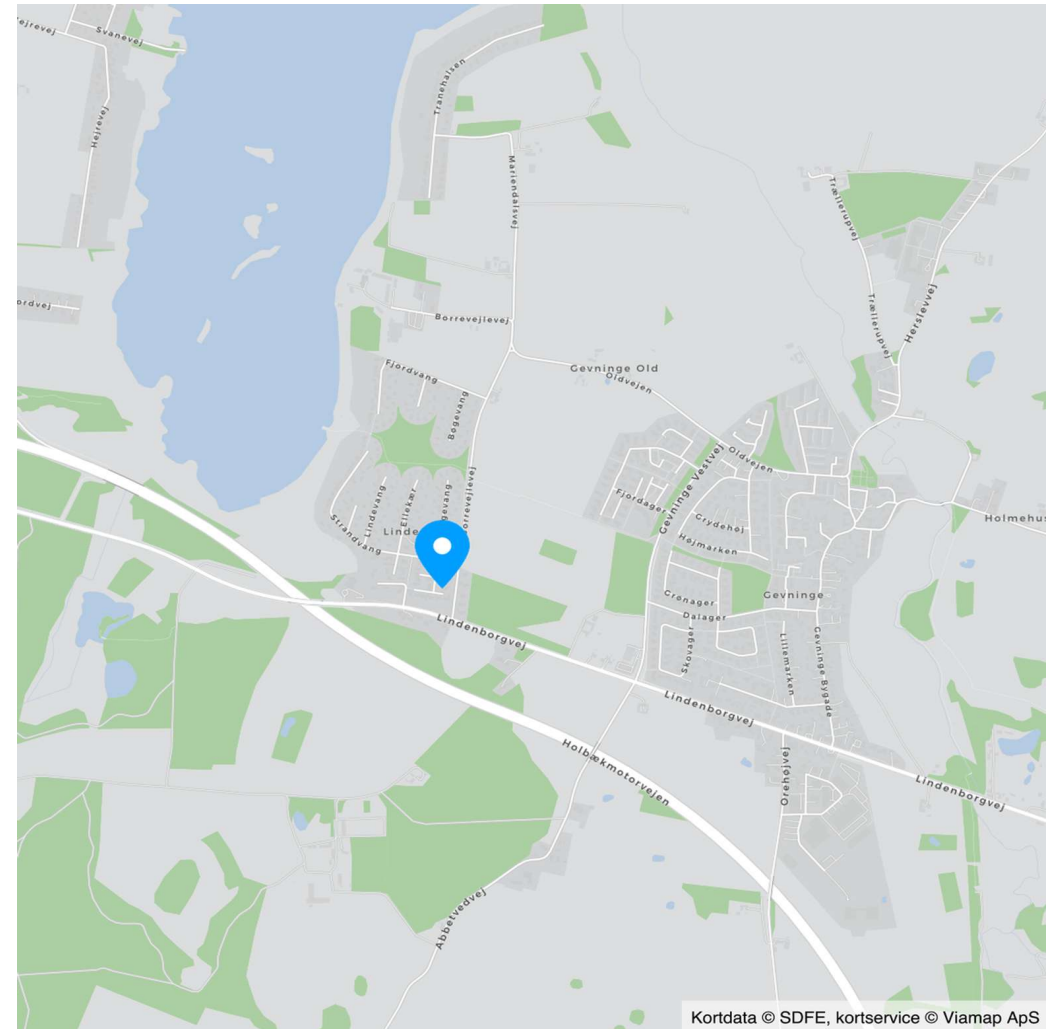
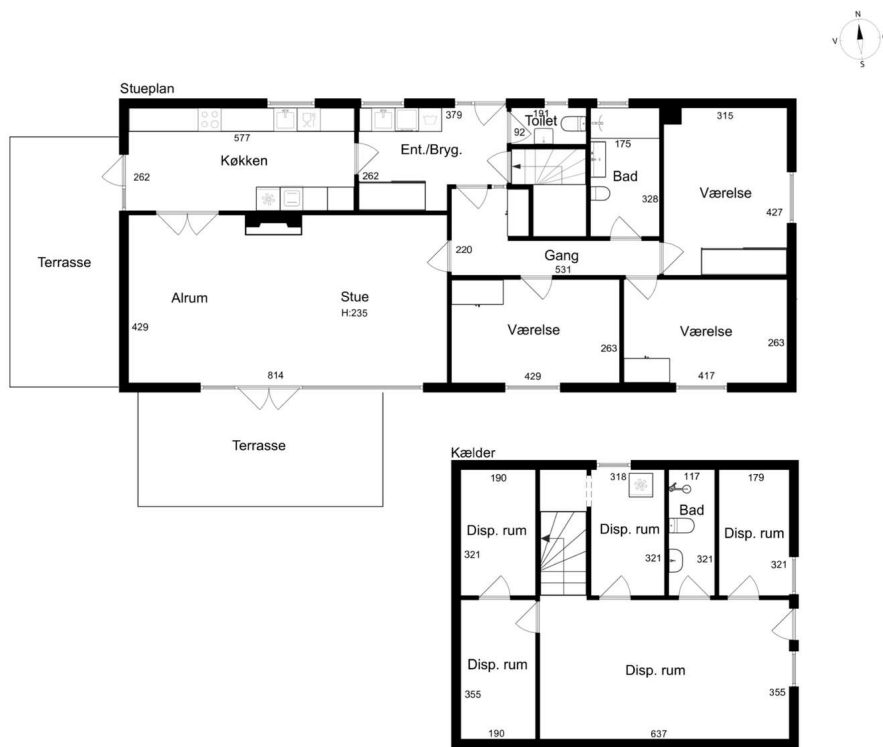
Dato: 05.07.2026



Adresse: Elmevang 7, Lindenberg, 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 3.999.000

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

Dato: 05.07.2026



Adresse: Elmevang 7, Lindenberg, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.999.000

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

Dato: 05.07.2026

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 m²
Bolgareal i alt: 132 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 66 m²
Garage: 25 m²

** 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, hegsmur mv
- Nr. 3: 16.08.2004 - Påtegning om ændring af deklaration lyst den 2/12 1964

Planer

Kommuneplan L17 - Landsbyer og Husrækker, Lindenberg

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.

Adresse: Elmevang 7, Lindenberg, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.999.000

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

Dato: 05.07.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens 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 salgsoptillingens 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

Adresse: Elmevang 7, Lindenberg, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.999.000

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

Dato: 05.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.498	Kontantpris	kr.	3.999.000
Grundskyld	kr.	12.142	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Grundejerforening	kr.	2.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	293	Vandværk, gebyr	kr.	250
Renovation, Lejre kommune	kr.	2.969	I alt	kr.	4.033.167
Husforsikring	kr.	5.324			
Skorstensfejer jf. sælger	kr.	626			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.352			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.730 md. / 260.764 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.419 md. / 209.029 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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

Adresse: Elmevang 7, Lindenberg, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.999.000

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

Dato: 05.07.2026

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 relaxeres 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

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Ellekærgaard

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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! RealMæglerne Roskilde & Lejre - 46328090 - 4000@mailreal.dk