



REAL

Stenkrogen 13, 4040 Jyllinge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	132
Kontantpris	4.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.244	Grund m2	629
Byggear	1986	Energimærke	D

Sagsnr. **240-1527**

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: Stenkrogen 13, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 240-1527
Ejerudgift/md.: kr. 3.244

Dato: 09.07.2025



Beskrivelse:

Søger du den perfekte bolig til børnefamilien, så skal du se med her!
Her kan du sætte flueben ved alle de ting, børnefamilien søger:
- For enden af lukket villavej! - Stisystem lige uden for døren! - Sikker skolevej! - Flot og indflytningsklar stand! - Åbent køkken/stue/alrum! - Mulighed for fire værelser!

Ejendommen:

Boligen er opført i 1986 og er løbende blevet passet og plejet, så huset i dag fremstår i flot og 100 % indflytningsklar stand. Huset er opført i rød/brune sten med betontagsten. Du får 132 vanvittigt velindrettede kvadratmeter, hvor hver en kvadratmeter er udnyttet. Til boligen hører en god, muret garage med automatisk port, et godt værksted samt en virkelig velplejet have. Huset ligger perfekt på grunden med baghave og terrasse mod vest og aftensolen.

Indretning:

Man bydes velkommen i en rummelig entré, hvorfra der er adgang til bryggers med hverdagsindgang. Husets hjerte er det store og åbne køkken/stue/alrum med lysindfald fra tre verdenshjørner og udgang til vestvendt terrasse. Flot og minimalistisk køkken med hvide fronter og granitbordplade. Fra køkkenet er der ligeledes adgang til bryggerset, som kan benyttes som grovkøkken. Værelsesafdeling med gæstetoilet, stort badeværelse med både brus og badekar samt tre gode værelser. Oprindeligt har her været fire værelser, som let kan genskabes.

Området:

Boligen ligger i en hyggelig udstykning i Jyllinge, i bunden af en lukket og stille villavej. Boligen ligger direkte ud til grønt område og stisystem med sikker adgang til skolen, fritidsaktiviteter og Jyllinge Centret. Jyllinge er omgivet af skøn natur, og havnen og fjorden er kun en lille cykeltur fra boligen. Herudover er der kun ca. 15 minutter i bil til Roskilde og 10 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.

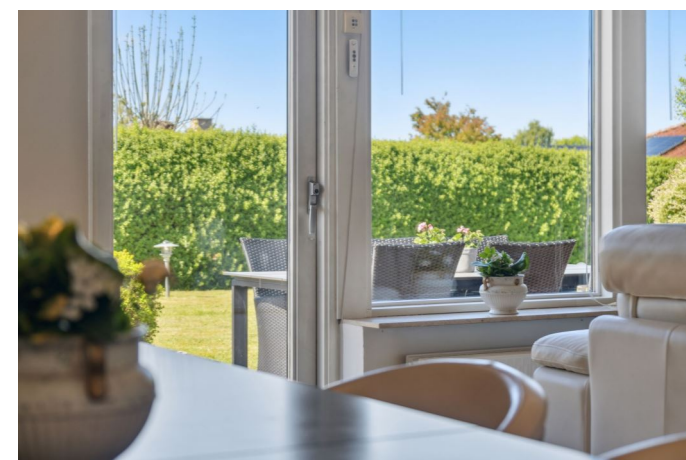
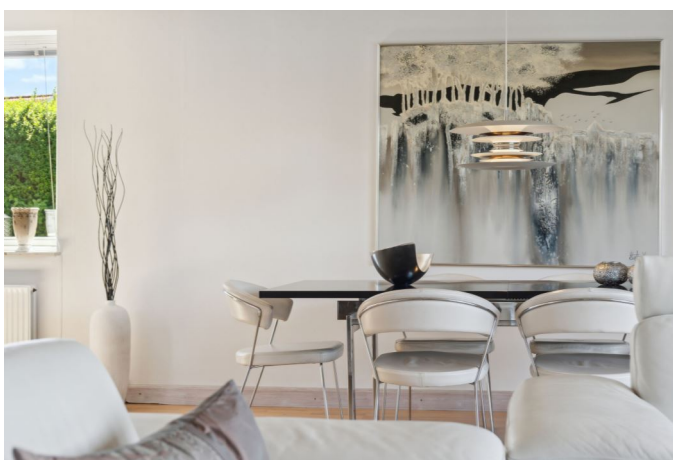
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Sommer

Adresse: Stenkrogen 13, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 240-1527
Ejerudgift/md.: kr. 3.244

Dato: 09.07.2025



Adresse: Stenkrogen 13, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 240-1527
Ejerudgift/md.: kr. 3.244

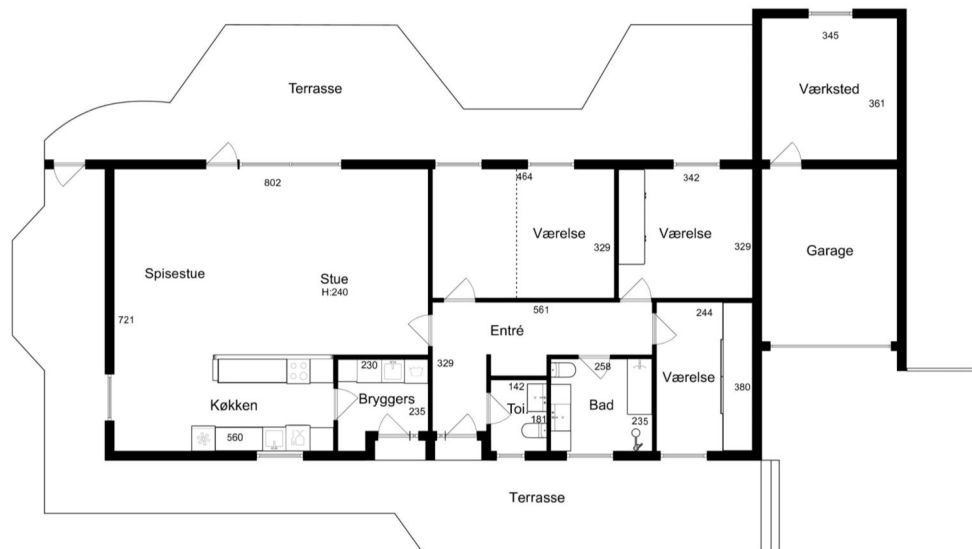
Dato: 09.07.2025



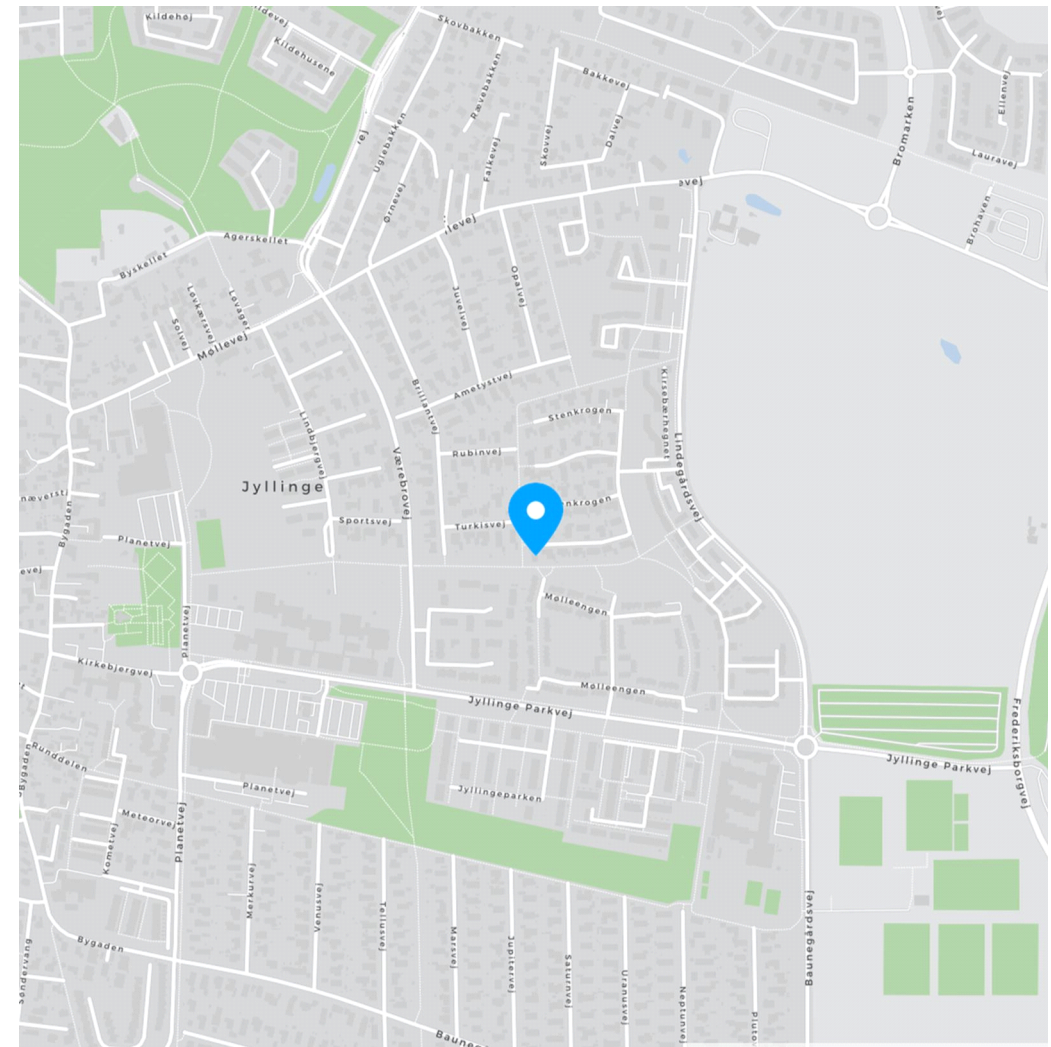
Adresse: Stenkrogen 13, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 240-1527
Ejerudgift/md.: kr. 3.244

Dato: 09.07.2025



EFIT
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Stenkrogen 13, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 240-1527
Ejerudgift/md.: kr. 3.244

Dato: 09.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	1 æ Jyllinge By, Jyllinge
BFE-nr.:	2175588
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.449.000 kr.
Grundværdi:	2.005.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.759.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.604.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	629 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	132 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	132 m ²
Andre bygninger:	32 m ²
- heraf Garage	32 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.08.1985 - Tillægstekst Lokalplan nr. 1.08 Filnavn: 18_C_38
Nr. 2 lyst d. 30.06.1986 - Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, Om resp se akt,
Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 18_BM_345

Kommuneplan:

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

Lokalplan:

Boligområde mellem Jyllinge Parkvej og Møllevej -
https://dokument.plandata.dk/20_1030455_APPROVED_1173792246248.pdf

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Stenkrogen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 5.000 i form af Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Nedfældet kogeplade BOSCH, indbygningsovn BOSCH, opvaskemaskine BOSCH, køle-, fryseskab BOSCH, vaskemaskine
Elektrolux, emhætte - NB Lys defekt i emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stenkrogen 13, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 240-1527
Ejerudgift/md.: kr. 3.244

Dato: 09.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 18.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsopstillingens 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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Om boligskat

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Adresse: Stenkrogen 13, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 240-1527
Ejerudgift/md.: kr. 3.244

Dato: 09.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.072	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr.	11.870	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.990
Husforsikring	kr.	5.336	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Renovation	kr.	3.733	I alt	kr.	4.330.640
Grundejerforening	kr.	3.800	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.	114			
Ejerudgift i alt 1 år		38.925			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.563 md./ 282.756 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.903 md./ 226.838 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: 07.07.2025
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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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>



Adresse: Stenkrogen 13, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 240-1527
Ejerudgift/md.: kr. 3.244

Dato: 09.07.2025

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:

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	1.488.000	1.498.810	1.496.019	DKK	2,47	47.122	27,50	3,00			Nej	

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgssopstilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.

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!