



REAL

Ellekær 12, Lindenberg, 4000 Roskilde

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	58
Kontantpris	1.635.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.790	Grund m2	841
Byggear	1967		

Sagsnr. **240-1352**

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: Ellekær 12, Lindenberg, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.635.000

Sagsnr.: 240-1352
Ejerudgift/md.: kr. 1.790

Dato: 29.06.2025



Beskrivelse:

Dejligt fritidshus beliggende på lukket vej tæt på fjorden ved Borrevejle Vig. Huset som fremstår i flot og velholdt stand, er beliggende i det attraktive område Lindenberg lidt udenfor Gevninge.

Ejendommen:

Fritidshuset er opført 1967 og renoveret i 2022. Ejendommen fremstår særdeles velholdt, her er bl.a. renoveret facade med vedligeholdelsesfrie brædder og skiftet vinduer og døre. Huset er opvarmet med varmepumpe. Til fritidshuset hører et godt udhus samt en stor og ugenert grund på 841 m². I bunden af haven er der havelåge og udgang til sti og grundejerforeningens grønne fællesarealer, som går helt ned til fjorden.

Ejendommen indeholder:

Entré og fordelingsgang med god plads til overtøjet. To gode værelser. Badeværelse med brus. Dejlig lys vinkelstue med udgang til sydvendt terrasse og haven. Fra stuen er der åben forbindelse til et lyst og pænt køkken. Fra køkkenet er der ligeledes udgang til haven. Foran huset er der en hyggelig overdækket terrasse. Terrassen er vestvendt, så aften solen kan nydes mens solen går ned over fjorden.

Området:

Ellekær er en lukket vej i et yderst attraktivt og naturskønt område, lige uden for Gevninge og ikke langt fra Borrevejle Vig. Fjorden giver masser af muligheder for at fiske, sejle og nyde naturen. Tæt ved ejendommen findes store grønne rekreative områder med mulighed for, at børnene kan lege, bade og hygge i den skønne natur. Fra Ellekær er der kort afstand til indkøb i Gevninge og Roskilde er kun ca. 10 kilometer fra ejendommen.

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: Ellekær 12, Lindenberg, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.635.000

Sagsnr.: 240-1352
Ejerudgift/md.: kr. 1.790

Dato: 29.06.2025



Adresse: Ellekær 12, Lindenberg, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.635.000

Sagsnr.: 240-1352
Ejerudgift/md.: kr. 1.790

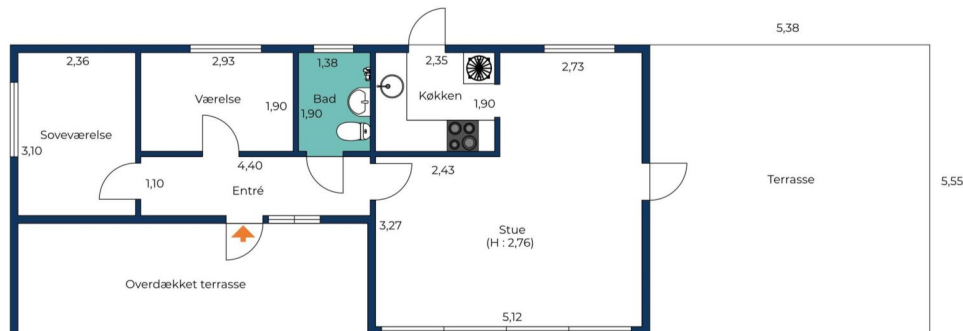
Dato: 29.06.2025



Adresse: Ellekær 12, Lindenberg, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.635.000

Sagsnr.: 240-1352
Ejerudgift/md.: kr. 1.790

Dato: 29.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Ellekær 12, Lindenberg, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.635.000

Sagsnr.: 240-1352
Ejerudgift/md.: kr. 1.790

Dato: 29.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Lejre
Matr.nr.:	10 gd Gevninge By, Gevninge
BFE-nr.:	2221846
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.362.000 kr.
Grundværdi:	953.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.089.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	762.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	841 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	58 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	58 m ²
Andre bygninger:	14 m ²
- heraf Overdækket areal	14 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen og vandværk Ellekærgaard

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Kommuneplaner:

Lejre Kommuneplan 2021

Lokalaner:

Byplanvedtægt nr. 13 - Ellekærgård, vest for Lejre Vig

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 02.12.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Nr. 2 lyst d. 06.04.1965 Dok om hegn, hegnsmur mv

Nr. 3 lyst d. 09.04.1976 Byplanvedtægt nr. 13

Nr. 4 lyst d. 16.08.2004 Påtegning om ændring af deklaration lyst den 2/12 1964

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur mrk. Siemens, emhætte mrk. Eico, køle-/fryseskab mrk. Electrolux,

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja ☒ Nej, dog med følgende undtagelser:
Indbo kan medfølge efter nærmere aftale

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ellekær 12, Lindenberg, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.635.000

Sagsnr.: 240-1352
Ejerudgift/md.: kr. 1.790

Dato: 29.06.2025

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:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen, jf.
Formidlingsbekendtgørelsen § 16, stk. 3.

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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 01.01.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Ellekær 12, Lindenberg, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.635.000

Sagsnr.: 240-1352
Ejerudgift/md.: kr. 1.790

Dato: 29.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.557	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.635.000
Grundskyld	kr.	7.319	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.602
Husforsikring	kr.	3.934	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation	kr.	3.630	Evt. ejerskiftegebyr til grundejerforeningen, anslået	kr.	1.000
Rottebekæmpelse 2024	kr.	46		kr.	
Grundejerforening, anslået	kr.	1.000	I alt	kr.	1.654.352

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.

Ejerudgift i alt 1 år

21.486

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.149 md./ 109.786 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.293 md./ 87.512 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 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: 26.06.2025
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

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: Ellekær 12, Lindenberg, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.635.000

Sagsnr.: 240-1352
Ejerudgift/md.: kr. 1.790

Dato: 29.06.2025

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/1,5% Obligationslån	Obligationslån	410.551	410.551	375.523	DKK	1,5	37.279	14,00	3,72			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!