Lynghøjen 57, Svogerslev, 4000 Roskilde

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**85**
Kontant	**3.595.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**3.565**	Grund m^2	**112**
Byggeår	**1989**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **240-1799**

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: Lynghøjen 57, Svogerslev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.595.000
Sagsnr.: 240-1799
Ejerudgift/md.: kr. 3.565
Dato: 01.11.2026

Flot og indflytningsklart enderækkehus i populære Lynghøjen

Her udbydes et flot og indflytningsklart enderækkehus i en meget populær bebyggelse. Boligen er virkelig velindrettet med tre gode værelser, et skønt opholdsrum og en ekstra stor have med solrig terrasse. Alt dette i et attraktivt og børnevenligt område med kort afstand fra skole, indkøb og grønne områder.

Ejendommen:
Boligen er opført i 1989 og er efterfølgende blevet moderniseret og fremstår i dag i virkelig pæn stand. Rækkehusene i Lynghøjen er populære med god grund. Her får du et virkelig velindrettet hus, hvor hver en kvadratmeter er udnyttet optimalt. Huset ligger i bunden af bebyggelsen og har som enderækkehus den fordel, at man frit kan gå på tre sider af boligen. Herudover har huset en lidt større have med en skøn og solrig træterrasse. Til boligen hører et godt udhus samt fællesarealer med fælles parkering.

Indretning:
Man bydes velkommen i en rummelig entré med trappe til 1. sal. Her er god plads til overtøj og garderobe. Fra entréen er der adgang til et flot, renoveret badeværelse med brus og vaskefaciliteter. Husets hjerte er det åbne køkken/alrum og stue, hvor familien samles. Rummet er gennemlyst med direkte udgang til terrassen og haven. Her er god plads til både sofa og spisebord. Køkkenet er pænt med fin skabs- og bordplads. 1. sal indeholder tre gode værelser, hvoraf det ene har adgang til en hems.

Området:
Lynghøjen er et utroligt populært område. Her er kort afstand fra indkøb i Netto og Svogerslev Centret. Der er sikker skolevej, og Lynghøjskolen ligger kun få meter fra bebyggelsen. Bybussen holder tæt på boligen. Bebyggelsen har mange flotte grønne områder med plads til udeliv. Her er gåafstand fra skønne rekreative områder, bl.a. ved Lynghøjsøerne og Nationalpark Skjoldungernes Land. Roskilde centrum og stationen ligger kun ca. 4 km fra bebyggelsen.

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: Lynghøjen 57, Svogerslev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 240-1799
Ejerudgift/md.: kr. 3.565

Dato: 01.11.2026

Stue

Stue

Stue

Stue

Stue

Stue

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: Lynghøjen 57, Svogerslev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 240-1799
Ejerudgift/md.: kr. 3.565

Dato: 01.11.2026

Køkken

Køkken

Badeværelse

Værelse

Værelse

Entre

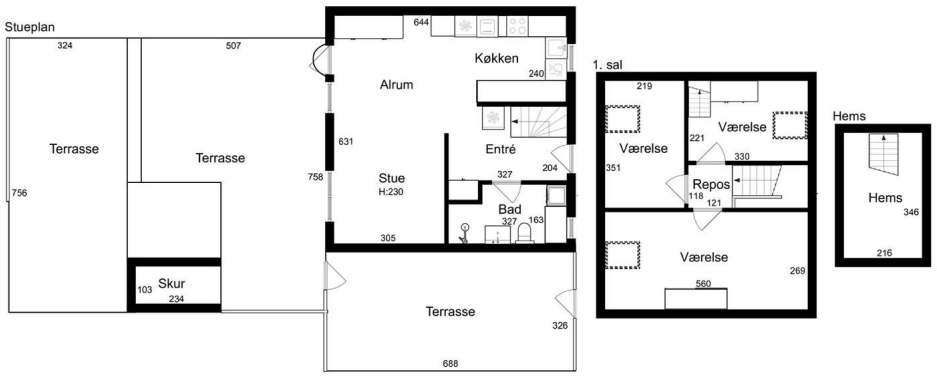
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Lynghøjen 57, Svogerslev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.595.000

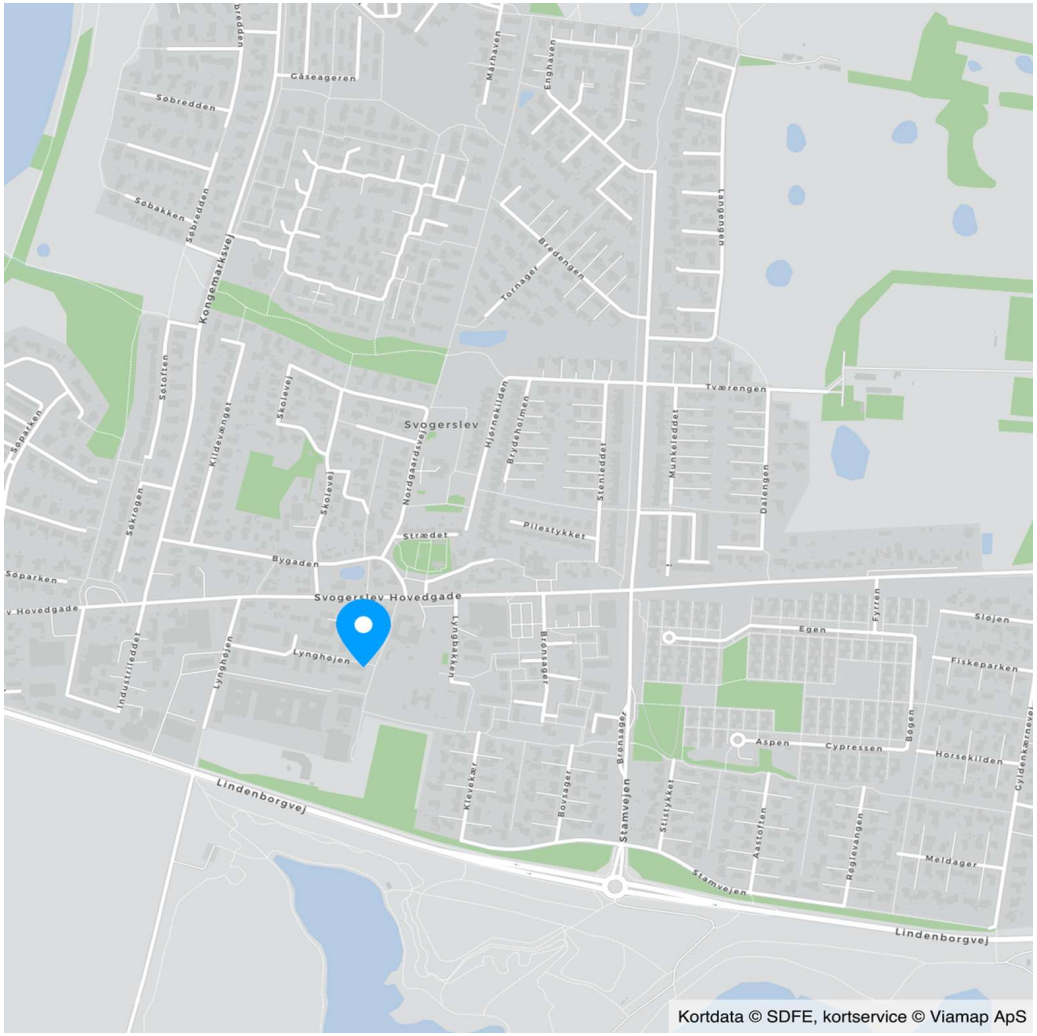
Sagsnr.: 240-1799
Ejerudgift/md.: kr. 3.565

Dato: 01.11.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning


Svogerslev
Svogerslev Hovedgade
Lyngbyvej
Lyngbyvej
Lyngbyvej

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

Adresse: Lynghøjen 57, Svogerslev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 240-1799
Ejerudgift/md.: kr. 3.565

Dato: 01.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	4ak Svogerslev By, Svogerslev m.fl.
BFE-nr.:	8995680
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.814.000
Grundværdi:	1.614.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.251.200
Grundlag for grundskyld:	1.291.200

Arealer**

Grundareal:	112 m²
Boligareal i alt:	85 m²
Øvrige arealer:	
Udhus:	5 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: 16.12.1987 - Lokalplan nr. 201
- Nr. 2: 08.06.1990 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer
Kommuneplan 4.BT.13 - Svogerslev Hovedgade/ Lynghøjen
Lokalplan 201 - Lynghøjgård-Svogerslev

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

Kogeplade (Hotpoint/Ariston), Ovn (IKEA), Emhætte (Gorenje), Køleskab (Gorenje), Fryser (Logik), Opvaskemaskine (Logik), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Bosch)

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: Lynghøjen 57, Svogerslev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 240-1799
Ejerudgift/md.: kr. 3.565

Dato: 01.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507af 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.

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.

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: Lynghøjen 57, Svogerslev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 240-1799
Ejerudgift/md.: kr. 3.565

Dato: 01.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.481
Grundskyld	kr.	9.555
Rottebekæmpelse	kr.	69
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	7.400
Renovation, anslået	kr.	3.821
Grundejerforening	kr.	4.800
Husforsikring	kr.	5.657
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	42.783

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
I alt	kr.	3.618.450

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.105 md. / 253.259 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.679 md. / 200.142 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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

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. 3: hovedstol kr. 2.104.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fællesgæld, grundejerforening	84.881	30.09.2026

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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