

**REAL**



## Guldringen 27, Osted, 4320 Lejre

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>190</b>
Kontant	<b>5.495.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>3.496</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>841</b>
Byggeår	<b>2022</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **240-1692**

**RealMæglerne Roskilde & Lejre**

Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde / Tlf. +45 46328090 / [www.realmaeglerne.dk/4000](http://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: Guldringen 27, Osted, 4320 Lejre  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 240-1692  
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 31.05.2026



### Lækker villa fra 2022 – Perfekt til den store børnefamilie!

Her får du en skøn etplansvilla med super beliggenhed på en af Osteds nye bebyggelser, Guldringen. Du får en velindrettet villa, som ligger i bunden af en lukket villavej, hvor børnene kan løbe og lege på vejen.

#### Ejendommen:

Ejendommen fremstår i fuldstændig indflytningsklar stand og er opført i 2022. Huset opvarmes med luft til vand varmepumpe og har gulvvarme overalt. Til boligen hører en garage med på 50m<sup>2</sup>, hvor der er direkte tørskoet adgang fra boligens entré.

#### Indretning:

Du bydes velkommen i en entré, som fungerer som fordelingsgang til resten af boligen. I entréen er der indbygningsskabe, adgang til garagen samt loftslem til ekstra opbevaring på loftet. Boligens hjerterum er det skønne/køkken alrum. Med højt til loftet, utrolig meget plads og det skønneste køkken i mørkefronter, kan den helt store familie nemt samles om både spisebordet såvel ved sofaarrangementet. Fra alrummet er der adgang til et værelse/kontor og direkte udgang til haven. Værelsesafdelingen består af tre gode børneværelser, et tilhørende badeværelse med brus samt et forældresoveværelse med tilhørende privat badeværelse samt walk-in closet. En bolig som passer perfekt til børnefamilien og som vi glæder os til at fremvise.

#### Området:

Ejendommen befinder sig i det nye kvarter Guldringen i Osted og er beliggende i kort afstand til både Osted Skole og Osted Fri- og Efterskole. Her er ligeledes børnepasning, indkøb og sportsaktiviteter inden for cykelafstand. Fra hoveddøren er der ca. en kilometer til stierne langs Tokkerup Å, som indbyder til lange gåture i den skønne natur. Der er nem adgang med både offentlig transport og bil til enten Ringsted eller Roskilde. Fra boligen er der blot 12 minutters kørsel til Roskilde By og ca. 35 minutter i bil til København.

#### 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: Guldringen 27, Osted, 4320 Lejre  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 240-1692  
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

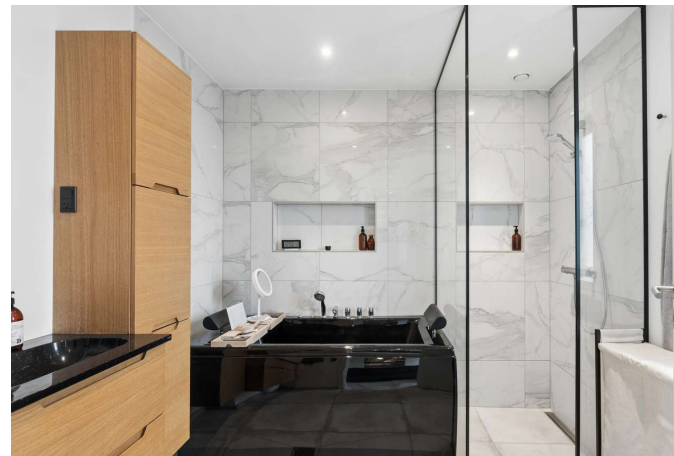
Dato: 31.05.2026



Adresse: Guldringen 27, Osted, 4320 Lejre  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 240-1692  
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

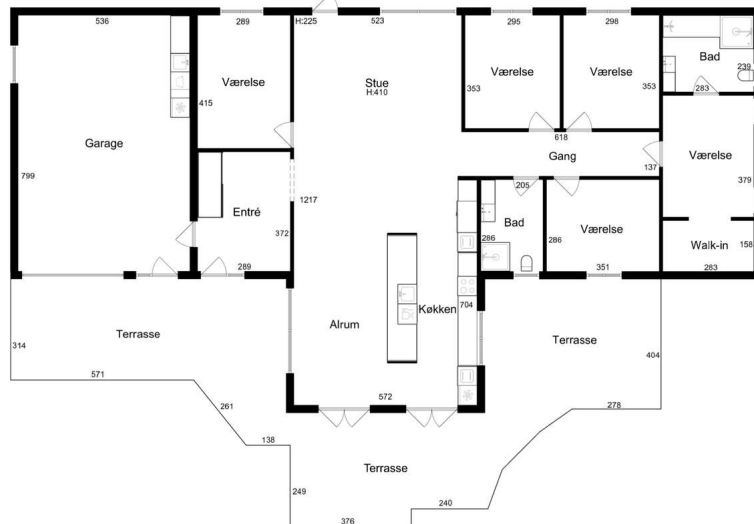
Dato: 31.05.2026



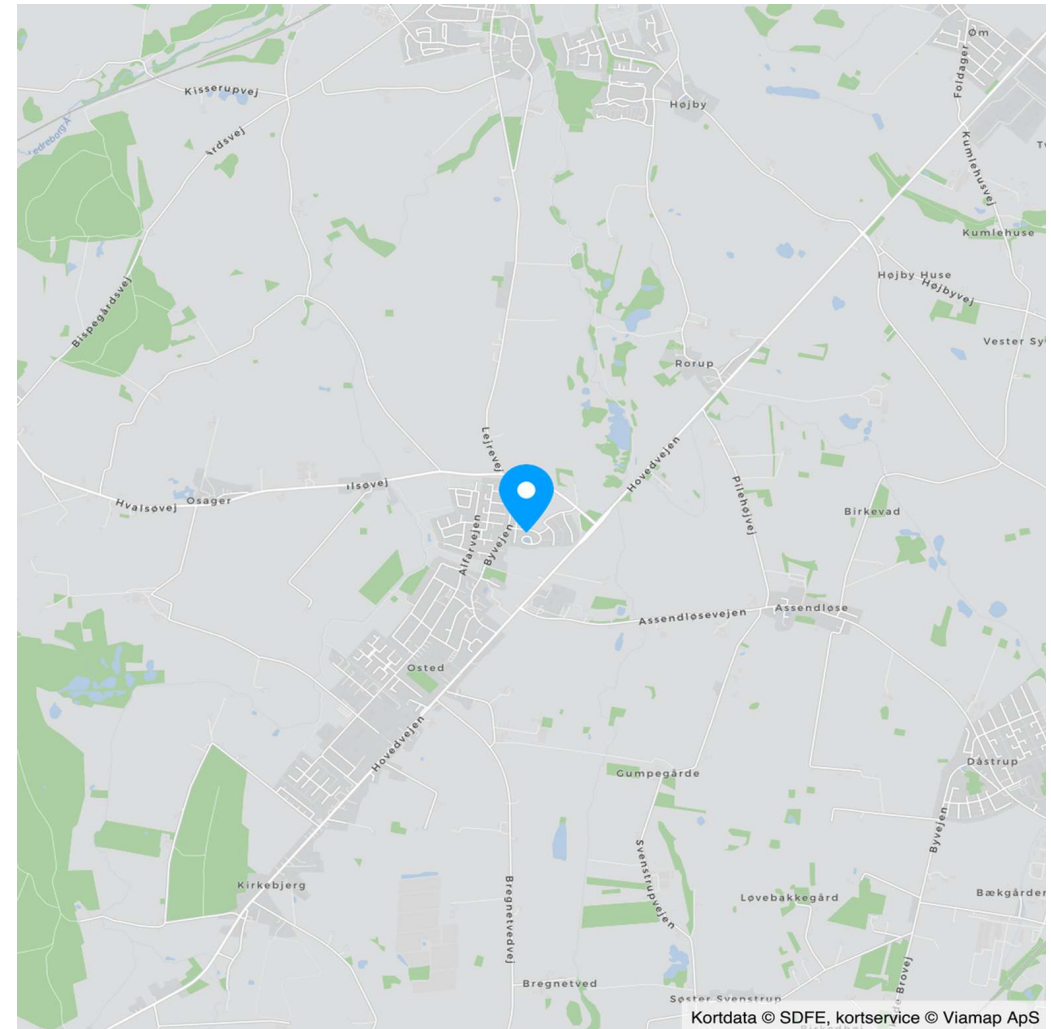
Adresse: Guldringen 27, Osted, 4320 Lejre  
 Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 240-1692  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 31.05.2026



**EFXIT**  
 Vejlende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Guldringen 27, Osted, 4320 Lejre  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 240-1692  
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 31.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Lejre  
Matr.nr.: 8ix Osted By, Osted  
BFE-nr.: 100311693  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2022

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.434.000  
Grundværdi: 1.376.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.547.200  
Grundlag for grundskyld: 1.100.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 841 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 190 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget garage: 50 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 07.04.1987 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,  
- Nr. 3: 07.07.2025 - EKSTRAKT AF VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN MØLLEGÅRDEN, CVR-NR. 42220191

**Planer**

Kommuneplan 13.B7 - Osted, Møllegården i Osted  
Lokalplan LK 66 - Lokalplan LK 66 for boliger ved Møllegården i Osted

Tilbehør:

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

Ovn (AEG), Kogeplade (AEG), Emhætte (Silverline), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (AEG), (AEG Vaskemaskine/tørretumbler, Electrolux fryser og ladestander til elbil medfølger ikke.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Guldringen 27, Osted, 4320 Lejre  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 240-1692  
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 31.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.000                                      Forbrug: 2.078 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: 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 A2015

Adresse: Guldringen 27, Osted, 4320 Lejre  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 240-1692  
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 31.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.091	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	10.568	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Husforsikring	kr.	4.935	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Grundejerforening	kr.	5.000	I alt	kr.	5.537.850
Renovation, anslået	kr.	2.969			
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	385			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.947			

#### 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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.130 md. / 361.564 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.155 md. / 289.863 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: 30.04.2026

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: Guldringen 27, Osted, 4320 Lejre  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 240-1692  
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 31.05.2026

#### 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. 2: hovedstol kr. 4.090.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Møllegården

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Grundejerforening - fremtidig beskatning**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

#### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore-

løbige 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

#### **Drikkevandsinteresser:**

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er placeret indenfor drikkevandsinteresseområder jf. ejendomsdatarapport.

#### **Byggeskadeforsikring:**

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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