

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Kirkevej 14, 4070 Kirke Hyllinge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>182</b>
Kontant	<b>4.995.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.996</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.374</b>
Byggeår	<b>2017</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **240-1594**

---

**RealMæglerne** Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

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: Kirkevej 14, 4070 Kirke Hyllinge  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 240-1594  
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 20.03.2026



### Flot villa fra 2017 beliggende midt i Kirke Hyllinge

Drømmer du om et nybygget hus med alle de fordele, du ikke får i et ældre hus? Og vil du gerne undgå processen med at finde en byggegrund og kæmpe med et byggefirma? Her får du en sjælden mulighed for at overtage et stort og flot hus fra 2017, som samtidig ligger i et etableret villakvarter med flotte gamle haver og opvoksede hække. Derudover er der kun få meter til skole og sportshal og kort gåafstand til indkøb, fodboldklubben og busstop.

#### Ejendommen:

Huset er opført i 2017 og fremstår stadig som nyt. Boligen opvarmes med jordvarme og har gulvvarme overalt. Her får du et velindrettet hus på 182 m<sup>2</sup> samt en indbygget dobbelt carport på 50 m<sup>2</sup>. Derudover findes et isoleret og opvarmet værksted på 45 m<sup>2</sup>. Haven er velanlagt og er på 1374m<sup>2</sup>, så her er masser af plads til boldspil og leg.

#### Indretning:

Ved ankomst mødes man af en stor dobbelt carport med plads til to biler. Herfra er der tørskoet adgang til husets entré. Man træder ind i den separate børneafdeling, som rummer to store værelser, et praktisk bryggers og et flot badeværelse. Hjemmets hjerte er det rummelige køkken/alrum, hvor hele familien kan samles, og hvor der er plads til et stort spisebord. Her er loftshøjde og et flot lysindfald fra ovenlysvinduerne. Køkkenet er fra Invita med masser af skabs- og bordplads samt en elegant granitbordplade. Fra alrummet er der udgang til en dejlig overdækket terrasse, hvor sommeraftenerne kan nydes til langt ud på aftenen. Fra alrummet er her også adgang til husets hyggelige stue, yderligere to store børneværelser samt forældresovværelse med et flot privat badeværelse.

#### Området:

Her får du muligheden for et moderne hus i et etableret kvarter. Du undgår at bo langt ude på en vindblæst mark uden hække og privatliv. Boligen ligger centralt i Kirke Hyllinge med kun ca. 300 meter til skole og hal, under 500 meter til Meny og Rema 1000 og blot 600 meter til Kirke Hyllinge stadion med et aktivt foreningsliv. Kirke Hyllinge er omgivet af smuk natur, og du er kun en kort cykeltur eller 5 til 10 minutter i bil fra både fjord og skov. Fra byen er der gode busforbindelser til Roskilde og tog mod 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: Kirkevej 14, 4070 Kirke Hyllinge  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 240-1594  
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 20.03.2026





Adresse: Kirkevej 14, 4070 Kirke Hyllinge  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 240-1594  
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 20.03.2026

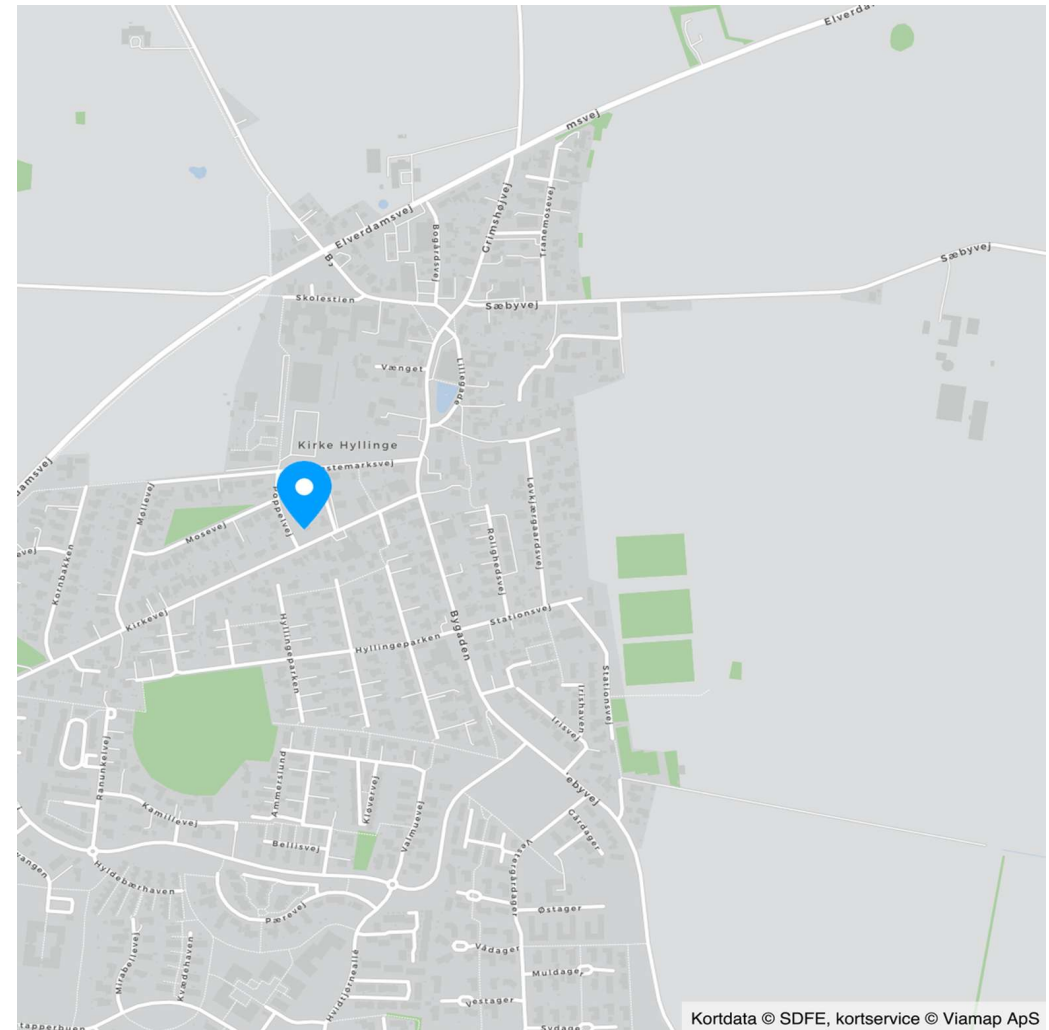




Adresse: Kirkevej 14, 4070 Kirke Hyllinge  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 240-1594  
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 20.03.2026





Adresse: Kirkevej 14, 4070 Kirke Hyllinge  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 240-1594  
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 20.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lejre
Matr.nr.:	11f Kirke Hyllinge By, Kirke Hyllinge
BFE-nr.:	2223824
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2017

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.203.000
Grundværdi:	1.329.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.362.400
Grundlag for grundskyld:	1.063.200

**Arealer\*\***

Grundareal:	1.374 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	182 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Indbygget garage:	50 m <sup>2</sup>
Udhus:	45 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: 23.07.1924 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Be/2085
- Nr. 2: 02.06.1926 - Dok om master mv BG/285 nr 719
- Nr. 3: 02.06.1926 - Dok om master mv BG/285 nr 717
- Nr. 4: 27.02.1963 - Dok om oversigt mv

**Planer**

Kommuneplan 7.C1 - Kirke Hyllinge Bymidte  
Varmeplan - Lejre Kommune, klip fra hjemmeside

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Ovn (Siemens), Kogepåse (Siemens), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kirkevej 14, 4070 Kirke Hyllinge  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 240-1594  
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 20.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.916                                      Forbrug: 1.621 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen har jordvarmeanlæg.

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 gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Kirkevej 14, 4070 Kirke Hyllinge  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 240-1594  
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 20.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.148	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	10.207	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation 2026	kr.	2.969	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Rottebekæmpelse	kr.	283	I alt	kr.	5.037.599
Husforsikring 2025	kr.	5.348	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.955			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.313 md. / 315.753 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.314 md. / 255.766 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Kirkevej 14, 4070 Kirke Hyllinge  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 240-1594  
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 20.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen ligger i et område med drikkevandsinteresser, hvilket betyder, at der kan være særlige regler for anvendelse af kemikalier, håndtering af spildevand og fremtidige byggeprojekter for at beskytte grundvandet.

# 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