



REAL

Gammel Havnevej 13, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	85
Kontant	1.999.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.429	Grund m ²	845
Byggeår	1957	Energimærke	D

Sagsnr. **240-1760**

RealMæglerne Roskilde & Lejre

Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gammel Havnevej 13, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 240-1760
Ejerudgift/md.: kr. 1.429

Dato: 04.09.2026



Velindrettet etplansvilla i Ejby

Her udbydes en velindrettet etplansvilla, hvor hver en kvadratmeter er udnyttet optimalt. Boligen ligger i den hyggelige, gamle del af Ejby med kort gåafstand fra indkøb i Netto og cykelafstand fra skole, skoven og fjorden. Her får du en overskuelig bolig med to gode værelser, mulighed for et tredje soveværelse samt en sydvestvendt baghave med overdækket terrasse.

Ejendommen:

Boligen er opført i 1957. Lad dig ikke narre af, at boligen "kun" er 85 m². Huset er rigtig godt indrettet, og kvadratmeterne er udnyttet optimalt, så boligen føles større. Her får du to gode værelser samt mulighed for at indrette et tredje soveværelse. Ejendommen ligger på en hyggelig grund på 845 m² med en sydvestvendt baghave. Her får du en solrig og overdækket terrasse, hvor aftenen kan nydes. Herudover er der carport.

Indretning:

Man bydes velkommen i en entré med adgang til et pænt badeværelse med brus. Herfra er der videre adgang til boligens to gode soveværelser og den hyggelige vinkelstue. I stuen er der god plads til både sofa og spiseafdeling samt udgang til den sydvestvendte og overdækkede terrasse. Fra stuen er der åben forbindelse til det pæne køkken, hvor der ligeledes er mulighed for spiseplads.

Området:

Ejby er lidt af et smørhul. Her er højt til himlen og skøn natur lige uden for døren. Ejby er en velfungerende landsby beliggende mellem Roskilde og Holbæk. Gammel Havnevej ligger i den gamle del af Ejby med små, hyggelige og lukkede gader og fine, ældre boliger. Fra Gammel Havnevej er der kun ca. 1 km til Isefjorden og badestranden, og der er ligeledes ca. 1 km til skoven. Alternativt kan gåturen gå til Ejby Ådal, hvor du kan få en unik naturoplevelse. Bramsnæsvigskolen ligger inden for kort afstand fra huset, og her er sikker skolevej via små villaveje. Børnepasning ligger kun ca. 800 meter fra hoveddøren, og der er kort gåafstand fra indkøb i Netto. Fra Ejby er der gode busforbindelser til Roskilde, Holbæk og Hvalsø Station.

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: Gammel Havnevej 13, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 240-1760
Ejerudgift/md.: kr. 1.429

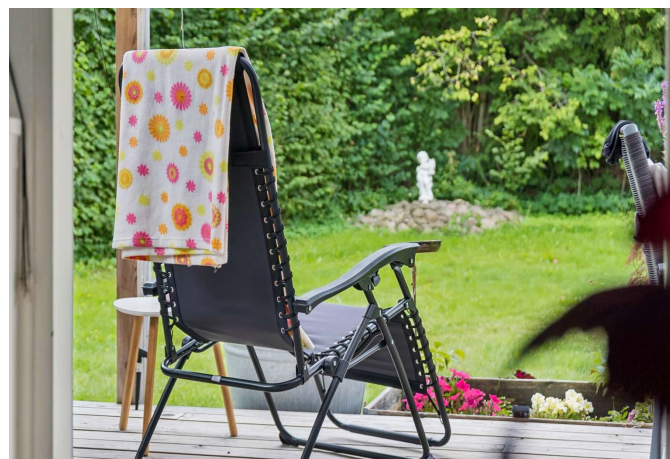
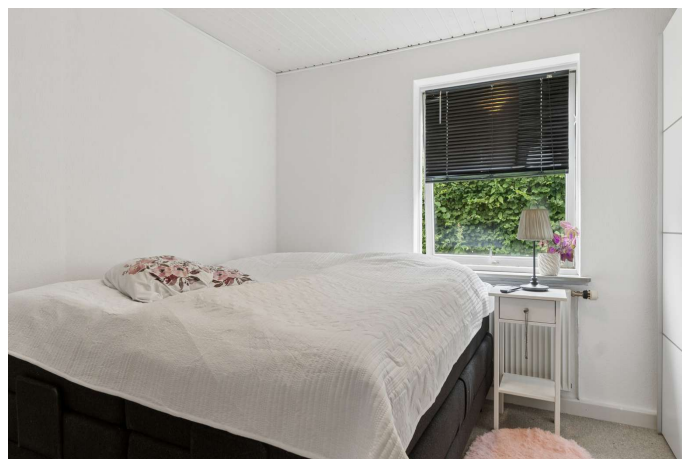
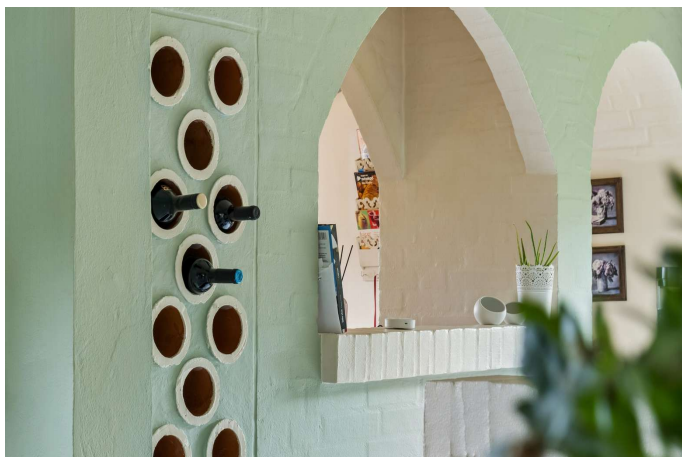
Dato: 04.09.2026



Adresse: Gammel Havnevej 13, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 240-1760
Ejerudgift/md.: kr. 1.429

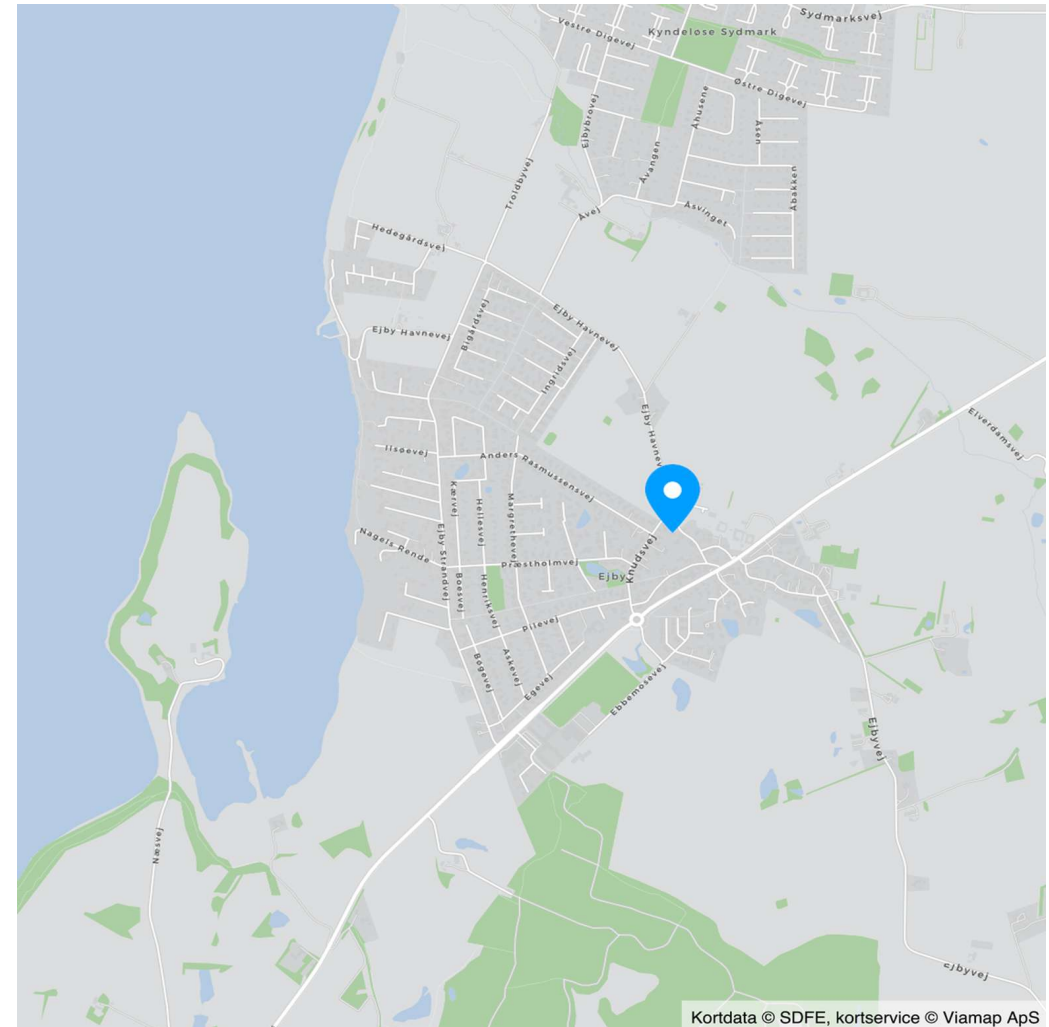
Dato: 04.09.2026



Adresse: Gammel Havnevej 13, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 240-1760
Ejerudgift/md.: kr. 1.429

Dato: 04.09.2026



Adresse: Gammel Havnevej 13, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 240-1760
Ejerudgift/md.: kr. 1.429

Dato: 04.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lejre
Matr.nr.: 34b Ejby By, Rye
BFE-nr.: 2228673
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1957

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.146.000
Grundværdi: 954.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 916.800
Grundlag for grundskyld: 763.200

Arealer**

Grundareal: 845 m²
- heraf vej 57 m²
Boligareal i alt: 85 m²

Øvrige arealer:

** 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: 20.05.1955 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 26.10.1973 - Dok om vej mv

Planer

Kommuneplan 2.B8 - Ejby, Buen, Strædet, Gammel Havnevej, Gammel Skolevej samt dele af Elverdamsvej og Ejbyvej

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gammel Havnevej 13, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 240-1760
Ejerudgift/md.: kr. 1.429

Dato: 04.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult 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 forurenede, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Adresse: Gammel Havnevej 13, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
 Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 240-1760
 Ejerudgift/md.: kr. 1.429

Dato: 04.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Ejendomsbidrag, anslået
 Husforsikring, anslået

kr. 4.676
 kr. 7.327
 kr. 150
 kr. 5.000

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
 Tinglysningsafgift af skødet
 I alt

kr. 1.999.000
 kr. 13.850
 kr. 2.012.850

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 17.152

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.056 md. / 132.667 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.862 md. / 106.344 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Gammel Havnevej 13, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 240-1760
Ejerudgift/md.: kr. 1.429

Dato: 04.09.2026

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 afgiftspantebreve 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. 3: hovedstol kr. 1.080.000

Nr. 4: hovedstol kr. 50.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Forening/laug

Navn: Ejby Bylaug (frivillig)

Pligt til medlemskab: 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! RealMæglerne Roskilde & Lejre - 46328090 - 4000@mailreal.dk