



REAL

Bovelgårdsvej 39, Gershøj, 4070 Kirke Hyllinge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	110
Kontant	2.499.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.023	Grund m ²	800
Byggeår/ombygget	1976/1998	Energimærke	C

Sagsnr. **240-1641**

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

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: Bovelgårdsvej 39, Gershøj, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 240-1641
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 23.03.2026



Velindrettet etplansbolig beliggende i skønne Gershøj

Er du på udkig efter en velindrettet etplansbolig i naturskønne omgivelser, er denne ejendom et oplagt valg. Boligen er beliggende på en lukket villavej, fremstår indflytningsklar og ligger i kort gåafstand fra Gershøj Havn og Roskilde Fjord.

Ejendommen:

Boligen er opført i 1976 og fremstår i flot og velholdt stand. Huset er opført i ét plan og har en velfungerende planløsning med minimal spildplads. Opvarmning sker via luft til vand varmepumpe, som giver fornuftige varmeudgifter. Til ejendommen hører et isoleret og opvarmet værksted med god plads til hobbyaktiviteter samt en carport. Haven er sydvendt og meget velplejet med flere terrasser, der giver gode opholdsmuligheder udendørs. Haven er anlagt med blomsterbede, frugttræer og frugtbuske samt veletablerede højbede til dyrkning af egne grøntsager, og der er fortsat god plads til leg og ophold.

Indretning:

Entré med adgang til fordelingsgang. Værelsesafdelingen består af tre gode værelser, et flot badeværelse med bruseniche samt et separat gæstetoilet. Boligens hjerte er den lyse og indbydende stue, som er gennemlyst og i åben forbindelse med det lyse køkken. Her er der god plads til både spise og opholdsafdeling, og de store vinduespartier giver et behageligt lysindfald. Fra stuen er der direkte udgang til den sydvendte terrasse, som naturligt forlænger opholdsrummet i sommerhalvåret. I tilknytning til køkkenet findes et funktionelt bryggers / grovkøkken med plads til hverdagens praktiske gøremål.

Området:

Ejendommen er beliggende i den hyggelige landsby Gershøj, som ligger naturskønt ved Roskilde Fjord. Området er kendt for sit rolige nærmiljø og tætte fællesskab samt de smukke omgivelser langs fjorden. Gershøj Havn fungerer som et naturligt samlingspunkt med mulighed for badning, sejlads og ophold ved vandet, og der er cirka 400 meter dertil.

Området byder på gode muligheder for gåture og friluftsliv i de omkringliggende landskaber og langs fjorden. Fra Gershøj er der omkring 10 minutters kørsel til Kirke Hyllinge med skole, indkøb og idrætsfaciliteter, og der er desuden busforbindelser mod både Kirke Hyllinge og Roskilde.

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: Bovelgårdsvej 39, Gershøj, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 240-1641
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 23.03.2026





Adresse: Bovelgårdsvej 39, Gershøj, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 240-1641
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 23.03.2026

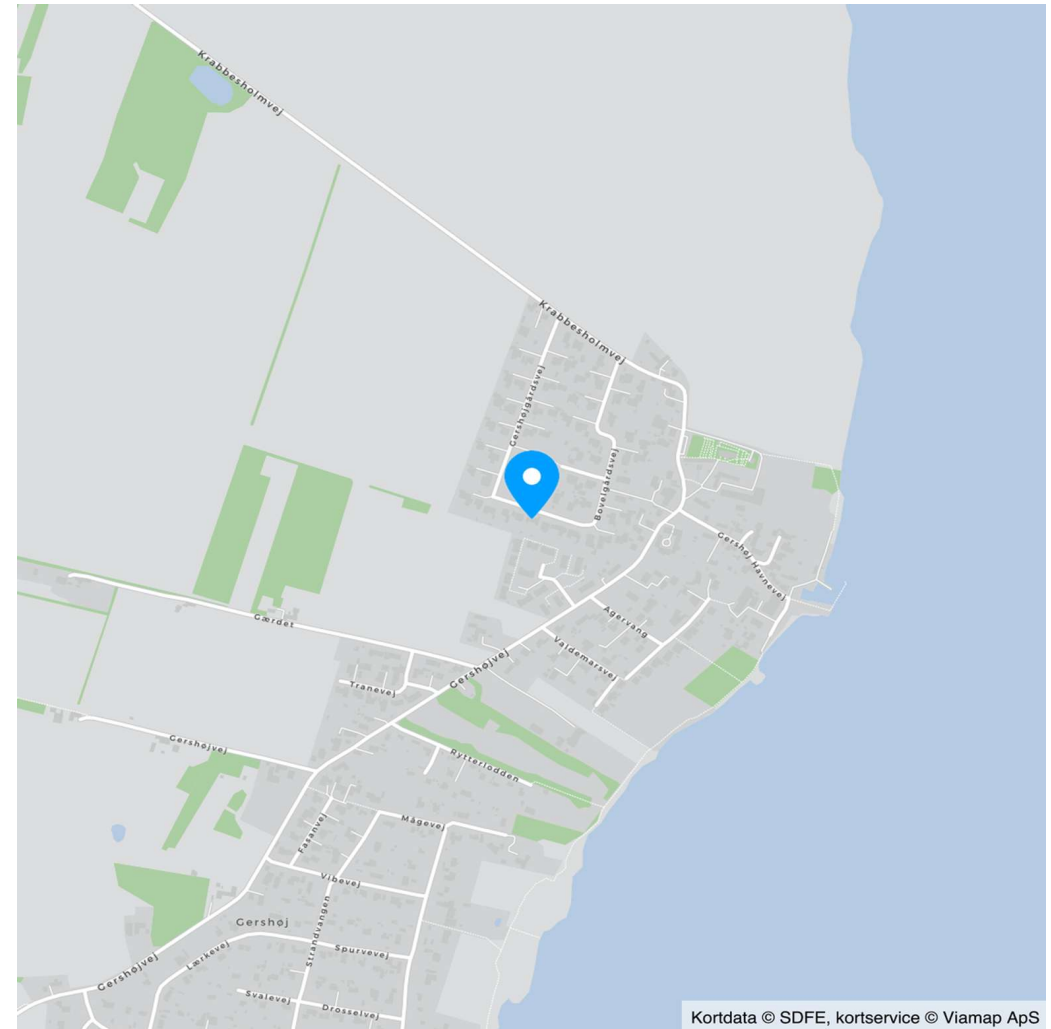
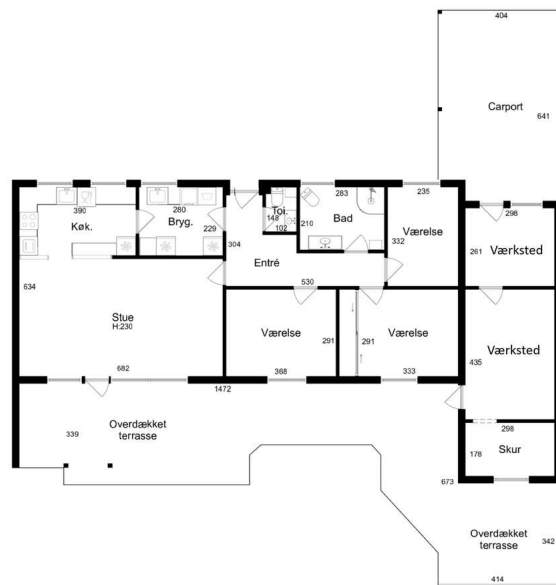




Adresse: Bovelgårdsvej 39, Gershøj, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 240-1641
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 23.03.2026



Adresse: Bovelgårdsvej 39, Gershøj, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 240-1641
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 23.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lejre
Matr.nr.: 2bu Gershøj By, Gershøj
BFE-nr.: 2221084
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1976/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.487.000
Grundværdi: 814.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.189.600
Grundlag for grundskyld: 651.200

Arealer**

Grundareal: 800 m²
Boligareal i alt: 110 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 9 m²
Udhus: 31 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: 07.11.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Planer

Kommuneplan 4.B1 - Gershøj, Gershøjgårdsvej, Bovelgårdsvej, Valdemarsvej m. fl.
Lokalplan 25.02 Gerhøjvænge 4-28

Tilbehør:

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

Fryser (Skabsfryser, over 4 år), Køleskab (Electrolux, over 4 år), Emhætte (AEG, over 4 år), Ovn (Electrolux, 2025), Kogeplade (induktion, alder ukendt), Opvaskemaskine (Siemens, over 4 år), Vaskemaskine (LG, 2025), Tørretumbler (over 4 år)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bovelgårdsvej 39, Gershøj, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 240-1641
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 23.03.2026

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.: 7.366 Forbrug: 6.607 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Bovelgårdsvej 39, Gershøj, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 240-1641
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 23.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.067	Kontantpris	kr.	2.499.000
Grundskyld	kr.	6.252	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	4.194	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	2.523.496
Rottebekæmpelse	kr.	285			
Husforsikring	kr.	6.477	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.	24.274			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.208 md. / 158.499 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.697 md. / 128.369 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: Bovelgårdsvej 39, Gershøj, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 240-1641
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 23.03.2026

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

Grundejerforening

Navn: GRUNDEJERFORENINGEN BO-VEL
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

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 ejendomsskatteformen. 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.

Jordforurening

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

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.

Kirkebyggelinje

Ejendommen er beliggende inden for kirkebyggelinjen. Formålet er at bevare kirkens synlighed i landskabet. Inden for 300 meter fra kirken må der som udgangspunkt ikke opføres byggeri over 8,5 meter uden kommunal dispensation.

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