



REAL

Bovelgårdsvej 39, Gershøj, 4070 Kirke Hyllinge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	110
Kontantpris	2.499.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.018	Grund m2	800
Byggeår/ombygget	1976/1998	Energimærke	C

Sagsnr. **240-1641**

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

Karen Olsdatters Stræde 15D / 4000 Roskilde / Tlf. 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 salgsopstillings 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. 2.018

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

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 adgang 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, sejls 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. 2.018

Dato: 30.01.2026



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

Sagsnr.: 240-1641
Ejerudgift/md.: kr. 2.018

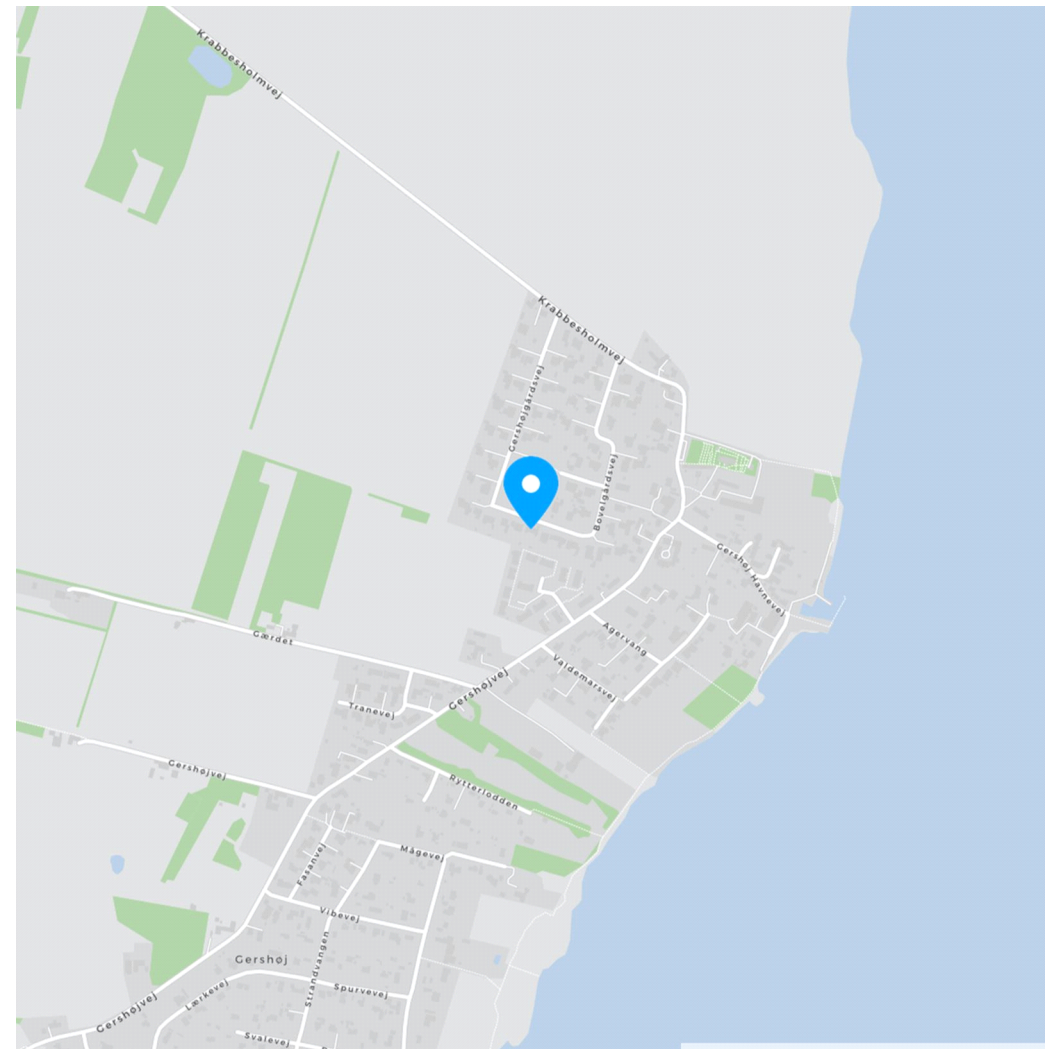
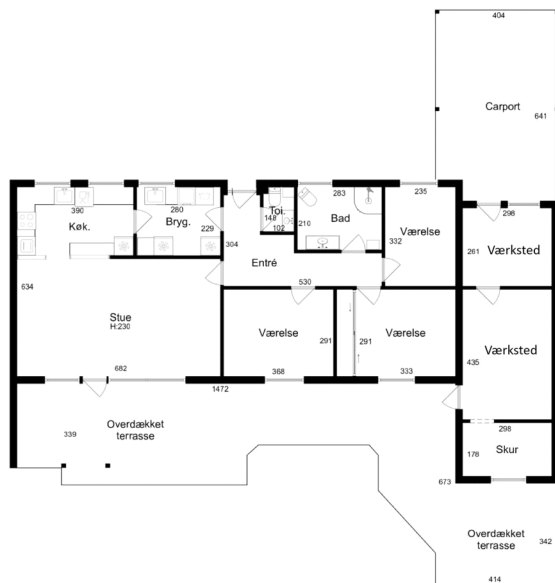
Dato: 30.01.2026



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

Sagsnr.: 240-1641
Ejerudgift/md.: kr. 2.018

Dato: 30.01.2026





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

Sagsnr.: 240-1641
Ejerudgift/md.: kr. 2.018

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lejre
Matr.nr.:	2 bu Gershøj By, Gershøj
BFE-nr.:	2221084
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1976/1998

Arealer*

Grundareal:	800 m ²
Boligareal i alt:	110 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	31 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.11.1967 lbnr. 13838-18 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv

Kommuneplan:

Lejre Kommuneplan 2025 - <https://lejre.viewer.dkplan.niras.dk/plan/15#/>

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.563.000 kr.
Grundværdi:	871.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.250.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	695.800 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

Sagsnr.: 240-1641
Ejerudgift/md.: kr. 2.018

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.366 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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

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.
Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

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

Sagsnr.: 240-1641
Ejerudgift/md.: kr. 2.018

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.377	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.499.000
Grundskyld	kr.	6.689	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation, anslået	kr.	4.000	I alt	kr.	2.515.850
Husforsikring, anslået	kr.	6.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150			
Grundejerforening, anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1 år		24.216			

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 13.452 md./ 161.421 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.963 md./ 131.560 år v/24,60%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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.



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

Sagsnr.: 240-1641
Ejerudgift/md.: kr. 2.018

Dato: 30.01.2026

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

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GRUNDEJERFORENINGEN BO-VEL

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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!