



REAL

Hvalsøvej 13, Osager, 4320 Lejre

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	236
Kontant	5.199.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.240	Grund m ²	1.329
Byggeår/ombygget	1877/2007	Energimærke	B

Sagsnr. **240-1687**

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: Hvalsøvej 13, Osager, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 5.199.000

Sagsnr.: 240-1687
Ejerudgift/md.: kr. 3.240

Dato: 24.06.2026



Smuk ejendom i skønne omgivelser

Her udbydes en flot stråtakket ejendom beliggende i skøn natur. Du får en historisk bolig fra 1877, som er til og ombygget i 2007 og i dag fremstår i flot stand med respekt for husets oprindelige stil og charme.

Sælger har vedligeholdt boligen i deres ejerperiode og har blandt andet udskiftet en del af taget, omlagt indkørsel, fået lagt dræn på nord og øst siden af boligen, udskiftet nogle vinduespartier samt udskiftet den primære varmekilde til en luft til vand varmepumpe fra 2026. Huset fremtræder enormt velholdt og står fuldstændig indflytningsklar.

Man bydes i husets entré, hvor der er plads til sko og overtøj. Fra entréen er der adgang til bryggers, hvor installationer befinder sig samt mulighed for opbevaring. Fra entréen er der ligeledes adgang til et kontor/børneværelse, badeværelse med gulvvarme og brus samt et opbevaringskammer. Boligens hjertelum er det gennemlyste køkken/alrum, hvor der er åben forbindelse til et lyst og pænt køkken og videre adgang til tilbygningen, som også bliver brugt til stue i dag og er gennemlyst af naturligt lys. Der er ligeledes gulvvarme i køkken/alrummet. 1. salen indeholder to store soveværelser, et gæstetoilet, et stort repos, som nemt kan indrettes som kontor samt endnu et børneværelse. Boligen henvender sig perfekt til børnefamilien.

Til huset hører der ligeledes en stor indkørsel med plads til flere biler, en carport med plads til to biler og med ladestander samt et skur til opbevaring af haveredskaber mv. Både carport og skuret er opført med henblik på at bevare den samme stil og charme som hovedhuset.

Ejendommen er beliggende i Osager omgivet af skøn natur og rolige omgivelser. Få meter fra boligen løber stisystemet langs Tokkerup Å, hvorfra du let kan komme til skole, børnepasning, indkøb og skovtur. Her får du en bolig med masser af atmosfære, synlige detaljer og en skøn beliggenhed tæt på naturen.

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: Hvalsøvej 13, Osager, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 5.199.000

Sagsnr.: 240-1687
Ejerudgift/md.: kr. 3.240

Dato: 24.06.2026



Adresse: Hvalsøvej 13, Osager, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 5.199.000

Sagsnr.: 240-1687
Ejerudgift/md.: kr. 3.240

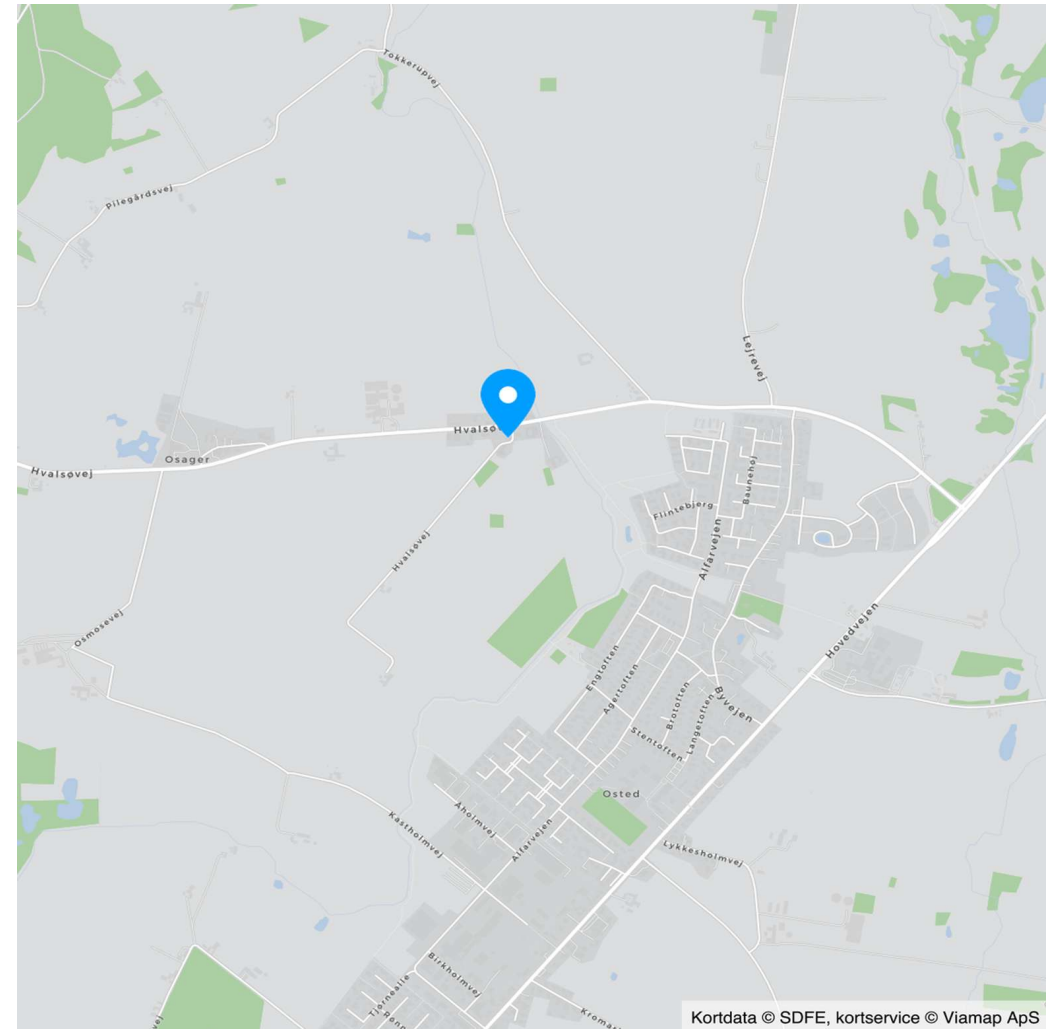
Dato: 24.06.2026



Adresse: Hvalsøvej 13, Osager, 4320 Lejre
 Kontantpris: kr. 5.199.000

Sagsnr.: 240-1687
 Ejerudgift/md.: kr. 3.240

Dato: 24.06.2026



EFXIT
 Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Hvalsøvej 13, Osager, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 5.199.000

Sagsnr.: 240-1687
Ejerudgift/md.: kr. 3.240

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lejre
Matr.nr.: 6a Osager By, Osted
BFE-nr.: 2226433
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1877/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.954.000
Grundværdi: 1.148.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.363.200
Grundlag for grundskyld: 918.400

Arealer**

Grundareal: 1.329 m²
Boligareal i alt: 236 m²
Øvrige arealer:
Carport: 33 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: 12.10.1938 - Dok om byggelinier mv,
- Nr. 2: 11.02.1939 - Dok om ret for Kbh's Vandforsyning til boring mv.,
Resp lån i off midler, Vedr 11B -

Planer

Kommuneplan L24 - Landsbyer og Husrækker, Osager

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: Hvalsøvej 13, Osager, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 5.199.000

Sagsnr.: 240-1687
Ejerudgift/md.: kr. 3.240

Dato: 24.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

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.

Drikkevandsinteresser

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er placeret indenfor drikkevandsinteresseområder og/eller følsomme indvindingsområder jf. ejendomsdatarapport.

Brændeovne

Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.500 Forbrug: 8.232 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Luft til vand varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Hvalsøvej 13, Osager, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 5.199.000

Sagsnr.: 240-1687
Ejerudgift/md.: kr. 3.240

Dato: 24.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.052	Kontantpris	kr.	5.199.000
Grundskyld	kr.	8.817	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.050
Husforsikring	kr.	13.170	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
Skorstensfejning	kr.	1.564	I alt	kr.	5.246.209
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	310			
Renovation, Lejre kommune	kr.	2.969			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.882			

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.225 md. / 338.696 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.626 md. / 271.507 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: 01.06.2026

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: Hvalsøvej 13, Osager, 4320 Lejre
Kontantpris: kr. 5.199.000

Sagsnr.: 240-1687
Ejerudgift/md.: kr. 3.240

Dato: 24.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 2.898.000

Nr. 4: hovedstol kr. 110.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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