

REAL



## Vellerupvej 3, Nr Hyllinge, 4070 Kirke Hyllinge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>134</b>
Kontant	<b>2.350.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.824</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>710</b>
Byggeår	<b>1915</b>	Energimærke	<b>E + E</b>

Sagsnr. **240-1682**

**RealMæglerne** Roskilde & Lejre

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: Vellerupvej 3, Nr Hyllinge, 4070 Kirke Hyllinge  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 240-1682  
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 16.06.2026



### **Sjældent udbudt muremestervilla med udsigt til åbne marker**

Drømmer du om en smuk muremestervilla i den helt rigtige stil? Drømmer du om en bolig, som ligger direkte ud til åbne marker? Her får du begge dele. Du får den charmerende muremestervilla "Tofthus", som ligger direkte ud til marker og græssende heste. Boligen ligger i Nørre Hyllinge i skønne omgivelser og kun ca. 1 km fra Kirke Hyllinge Skole.

#### **Ejendommen:**

Her får du en unik ejendom. Her får begrebet "sjældent udbudt" en helt anden betydning, da Tofthus aldrig tidligere har været udbudt til salg. Ejendommen er opført i 1915, har været i familiens eje gennem generationer og har aldrig været offentligt solgt. Boligen er opført i klassisk stil med røde mursten. Der er ingen tvivl om, at ejendommen trænger til en kærlig hånd, men til gengæld får du en unik bolig med masser af muligheder. Boligen er på 134 m<sup>2</sup> samt carport, udhus og en hyggelig have.

#### **Indretning:**

Man bydes velkommen i en rummelig entré med skabsplads og plads til overtøjet. Herfra er der trappe til førstesalen. Køkken med spiseplads og adgang til viktualiekælder. Lyst badeværelse med badekar samt fyrrum med hverdagsindgang. Stor, lys stue med godt lysindfald fra de store vinduer og udsigt over markerne. Herudover er her et godt værelse. Førstesalen indeholder et stort repos, hvor der er god plads til hjemmekontor eller legerum til børnene. Herfra er der adgang til to store værelser. Størstedelen af førstesalen er i fuld etage og uden skråvægge.\*

#### **Området:**

Boligen ligger i Nørre Hyllinge i skønne omgivelser. Her er kun ca. 1,5 km til skoven og ca. 2,5 km til fjorden. Her er cykelsti til Kirke Hyllinge, og der er kun ca. 1 km til Kirke Hyllinge Skole. Indkøb i REMA 1000, Meny og hos slagteren ligger under 1,5 km fra hoveddøren. Kirke Hyllinge byder på et aktivt foreningsliv med idrætshal, fodboldklub, tennis og meget mere. Fra Kirke Hyllinge er der gode busforbindelser til 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: Vellerupvej 3, Nr Hyllinge, 4070 Kirke Hyllinge  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 240-1682  
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 16.06.2026



Adresse: Vellerupvej 3, Nr Hyllinge, 4070 Kirke Hyllinge  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 240-1682  
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 16.06.2026



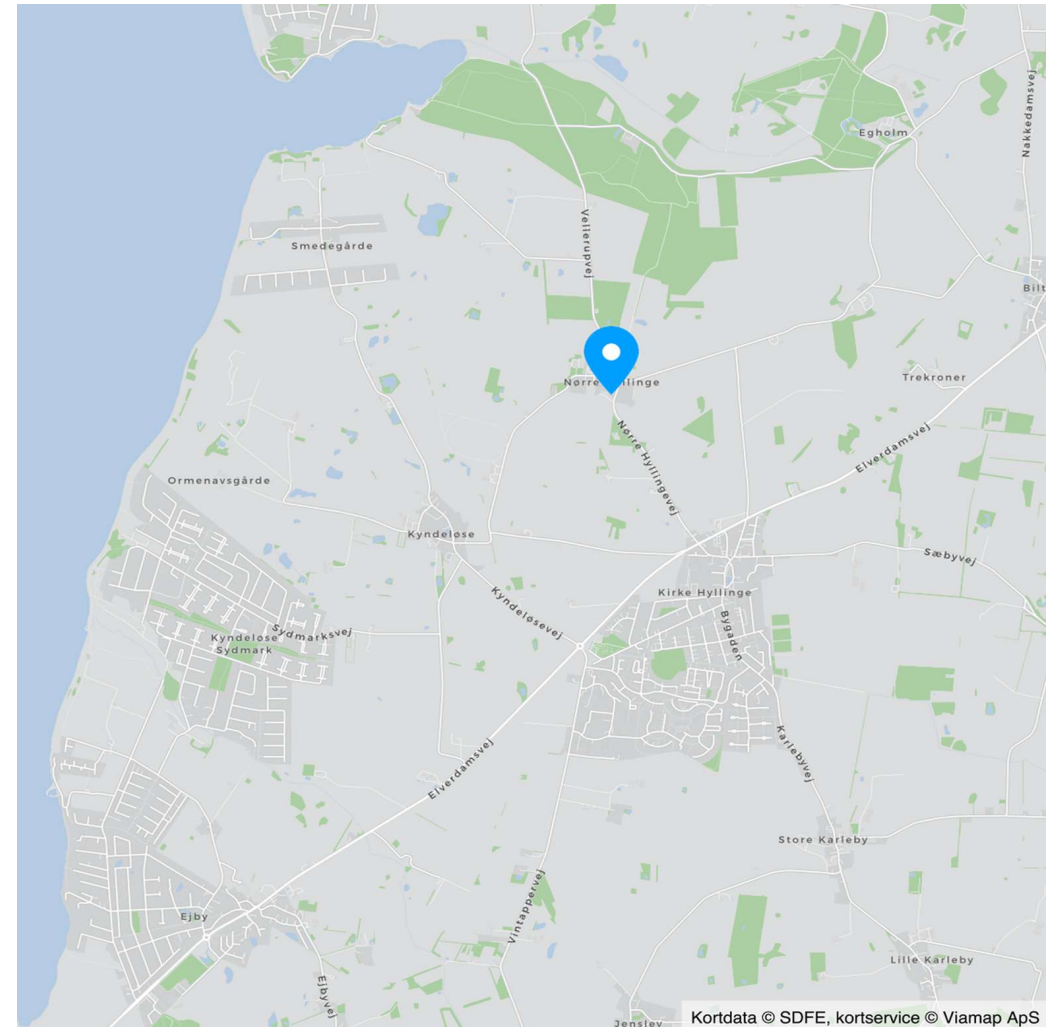
Adresse: Vellerupvej 3, Nr Hyllinge, 4070 Kirke Hyllinge  
 Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 240-1682  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 16.06.2026



REAL



Adresse: Vellerupvej 3, Nr Hyllinge, 4070 Kirke Hyllinge  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 240-1682  
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Lejre  
Matr.nr.: 2e Nr. Hyllinge By, Kirke Hyllinge  
BFE-nr.: 2225214  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1915

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.147.000  
Grundværdi: 909.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 917.600  
Grundlag for grundskyld: 727.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 710 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 134 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 10 m<sup>2</sup>  
Carport: 46 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan L22 - Landsbyer og Husrækker, Nørre Hyllinge

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende løsøre medfølger uden nogen former for garanti, da ejendommen sælges som dødsbo.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vellerupvej 3, Nr Hyllinge, 4070 Kirke Hyllinge  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 240-1682  
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 16.06.2026

#### Forsikringsforhold:

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

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Byzone - Lettere forurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet, jf. §.1 lov nr. 507af 7. juni 2006 om ændring af forurennet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 39.100 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

#### 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"

Energimærkning: Energimærke E + E

Adresse: Vellerupvej 3, Nr Hyllinge, 4070 Kirke Hyllinge  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 240-1682  
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 16.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.680	Kontantpris	kr.	2.350.000
Grundskyld	kr.	6.981	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.950
Renovation, Lejre kommune	kr.	2.969	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	255	I alt	kr.	2.374.017
Skorstensfejning, anslået	kr.	1.000			
Husforsikring, anslået	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.885			

#### 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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.790 md. / 153.481 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.252 md. / 123.022 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: Vellerupvej 3, Nr Hyllinge, 4070 Kirke Hyllinge  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 240-1682  
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 16.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 878.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 199.163

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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