

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Margrethevej 6, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>130</b>
Kontant	<b>2.650.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.190</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>826</b>
Byggeår	<b>1969</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **240-1675**

---

**RealMæglerne** Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde / Tlf. +45 46328090 / [www.realmaeglerne.dk/4000](http://www.realmaeglerne.dk/4000)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Margrethevej 6, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge  
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 240-1675  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 21.05.2026



### Velbeliggende etplansvilla i kort afstand fra fjorden

Her er en oplagt mulighed hvis du søger en velbeliggende villa midt i skønne Ejby. Beliggenheden er helt i top på en stille vej med kort gåafstand fra fjorden, badestrand, skole, børnepasning, busstop og indkøb. Huset er på 130 velindrettede kvadratmeter og rummer mange muligheder. Grunden er orienteret mod syd og vest, hvilket giver masser af sol i haven.

**Ejendommen:** Huset er en klassisk etplansvilla fra 1969, opført i røde mursten og fremstår med en funktionel planløsning. Boligen er velindrettet med en god opdeling mellem opholdsrum og værelser og rummer mulighed for op til fire soveværelser. Der er flere indretningsmuligheder, og ønsker du et åbent køkken/alrum, er der gode muligheder for at skabe et mere moderne opholdsmiljø. Til boligen hører en dejlig grund på 826 m<sup>2</sup> med en velanlagt have, der er orienteret mod syd og vest med gode solforhold. Herudover er der en solrig terrasse samt et godt udhus.

**Indretning:** Man bydes velkommen i en rummelig entré og fordelingsgang. Værelsesafdelingen indeholder tre gode værelser, et badeværelse med brus samt gæstetoilet. Her har tidligere været fire værelser, som let kan genetableres. Hyggeligt spisekøkken med god bordplads og adgang til bryggers/grovkøkken med hverdagsindgang. Stor lys stue med udgang til terrasse og haven. Ønskes et åbent køkken, ligger køkkenet lige ved siden af stuen, så der er mulighed for at åbne op mellem rummene.

**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. Fra Margrethevej er der kun ca. 600m. til Isefjorden og badestrand. Ønsker familien en tur i skoven, er der ligeledes kun ca. 600m. til skoven. Alternativt kan turen gå til Ejby Ådal, som byder på en unik naturoplevelse. Bramsnæsvigskolen og børnepasning ligger kun ca. 500m. fra boligen, og her er tryk skolevej via mindre villaveje. Indkøb i Netto er kun en cykeltur væk. 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: Margrethevej 6, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge  
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 240-1675  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 21.05.2026



Adresse: Margrethevej 6, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge  
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 240-1675  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 21.05.2026



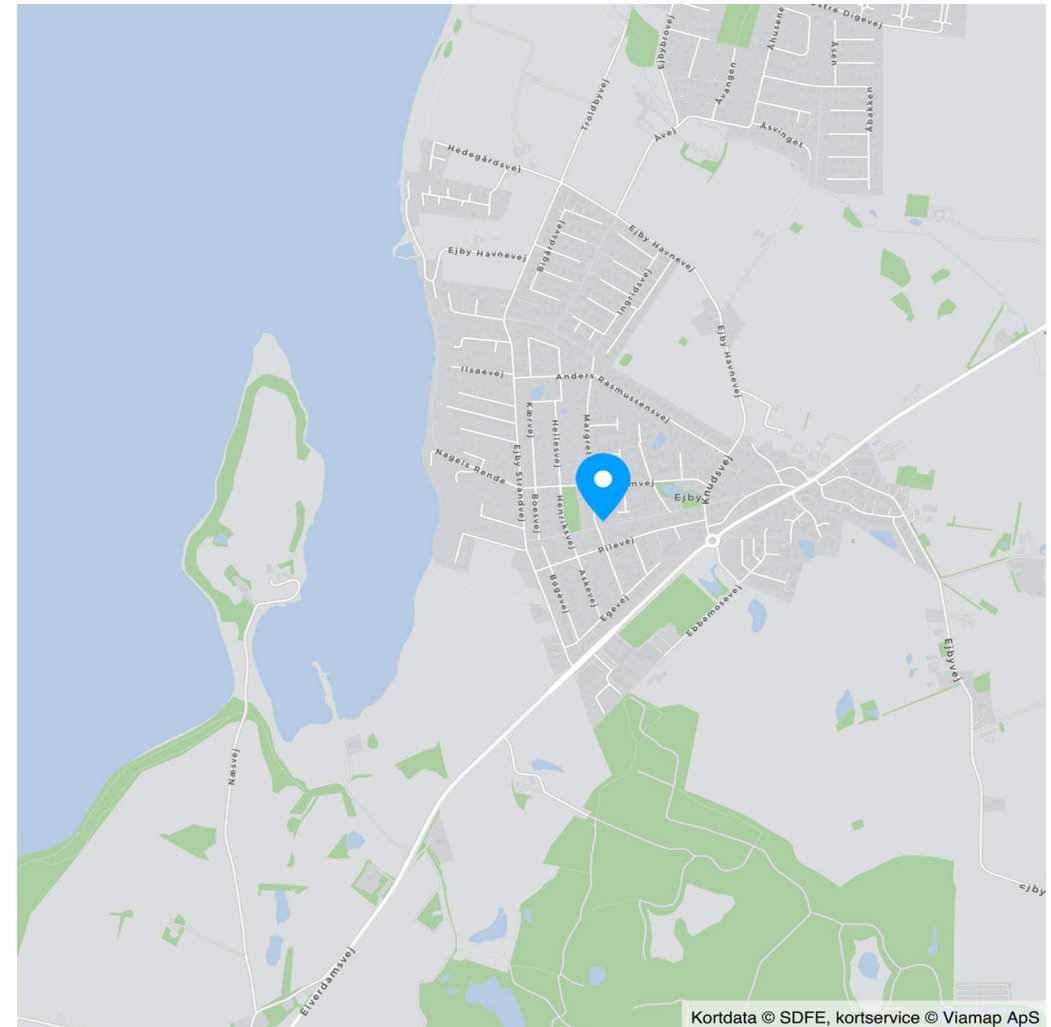
Adresse: Margrethevej 6, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge  
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 240-1675  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 21.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Margrethevej 6, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge  
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 240-1675  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 21.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Lejre  
Matr.nr.: 5fæ Ejby By, Rye  
BFE-nr.: 2228135  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1969

**Arealer\*\***

Grundareal: 826 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 130 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 16 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.687.000  
Grundværdi: 886.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.349.600  
Grundlag for grundskyld: 708.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 06.07.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, samt forbud mod visse næringsbrug mv  
- Nr. 2: 05.04.1973 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

**Planer**

Kommuneplan 2.B1 - Ejby, Bigårdsvej, Ingridvej, Margrethevej, Anders Rasmussensvej, Præstholtvej, Lorentzensvej, Pilevej, m. fl.

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: Margrethevej 6, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge  
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 240-1675  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 21.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.500 Forbrug: 1.272 m3 naturgas  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

**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.

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.

**Drikkevandsinteresser:**

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er placeret indenfor drikkevandsinteresseområder jf. ejendomsdatarapport.

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 C

Adresse: Margrethevej 6, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge  
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 240-1675  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 21.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.883	Kontantpris	kr.	2.650.000
Grundskyld	kr.	6.804	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Husforsikring	kr.	8.738	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	281	Halv ejerskifteforsikring, anslået, anslået	kr.	8.000
Renovation, Lejre kommune	kr.	2.969	I alt	kr.	2.683.817
Grundejerforening	kr.	600			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	26.275		

#### 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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.560 md. / 174.726 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.672 md. / 140.066 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: 30.04.2026

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: Margrethevej 6, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge  
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 240-1675  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 21.05.2026

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. 944.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 233.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Præstholmmsgårds Vænge

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# 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