



REAL

Gershøjvej 99, Gershøj, 4070 Kirke Hyllinge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	83
Kontant	1.799.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.837	Grund m ²	686
Byggeår/ombygget	1907/1976	Energimærke	G

Sagsnr. **240-1733**

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: Gershøjvej 99, Gershøj, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 240-1733
Ejerudgift/md.: kr. 3.837

Dato: 12.07.2026



Hyggelig bolig med stort potentiale tæt på Gershøj Havn

Drømmer du om en bolig tæt på fjorden og omgivet af skøn natur? Så er denne ejendom i hyggelige Gershøj et oplagt valg. Her bor du i kort gåafstand fra Gershøj Havn og Roskilde Fjord, hvor du kan bade, sejle eller blot nyde livet ved vandet.

Ejendommen:

Boligen er opført i 1907. Huset er velindrettet med minimal spildplads. Ejendommen vil for nogle kræve renovering og modernisering, men her får du samtidig en bolig med stort potentiale og mulighed for at skabe dit eget drømmehjem. Til ejendommen hører et godt værksted med god plads til hobbyaktiviteter. Grunden er på 686 m² og har en dejlig have med drivhus samt flere terrasser og solkroge, der giver gode muligheder for ophold udendørs.

Indretning:

Entré med trappe til førstesalen og adgang til et lyst badeværelse med brus. Køkkenet ligger i forbindelse med stuen og giver en god sammenhæng mellem opholdsrummene. Hyggelig og lys stue med plads til både opholds- og spiseafdeling. Herudover er der et godt soveværelse i stueplan. På førstesalen findes et repos, to gode værelser samt et disponibelt rum i skunken.

Området:

Ejendommen ligger i den hyggelige landsby Gershøj, som er naturskønt beliggende ved Roskilde Fjord. Området er kendt for sit rolige nærmiljø, tætte fællesskab og de smukke omgivelser langs fjorden. Gershøj Havn fungerer som et naturligt samlingspunkt med mulighed for badning, sejlsads og hyggelige stunder ved vandet, og der er kun ca. 300 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: Gershøjvej 99, Gershøj, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 240-1733
Ejerudgift/md.: kr. 3.837

Dato: 12.07.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Gershøjvej 99, Gershøj, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 240-1733
Ejerudgift/md.: kr. 3.837

Dato: 12.07.2026



Køkken



Badeværelse



Have



Have



Området

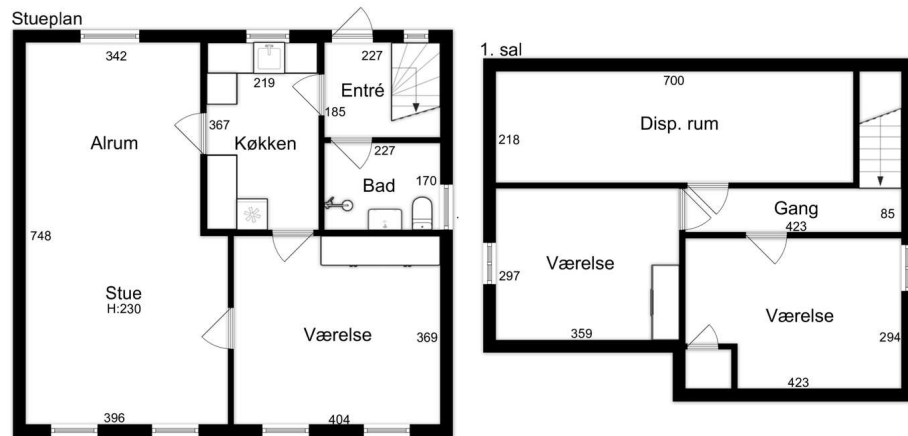


Området

Adresse: Gershøjvej 99, Gershøj, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 1.799.000

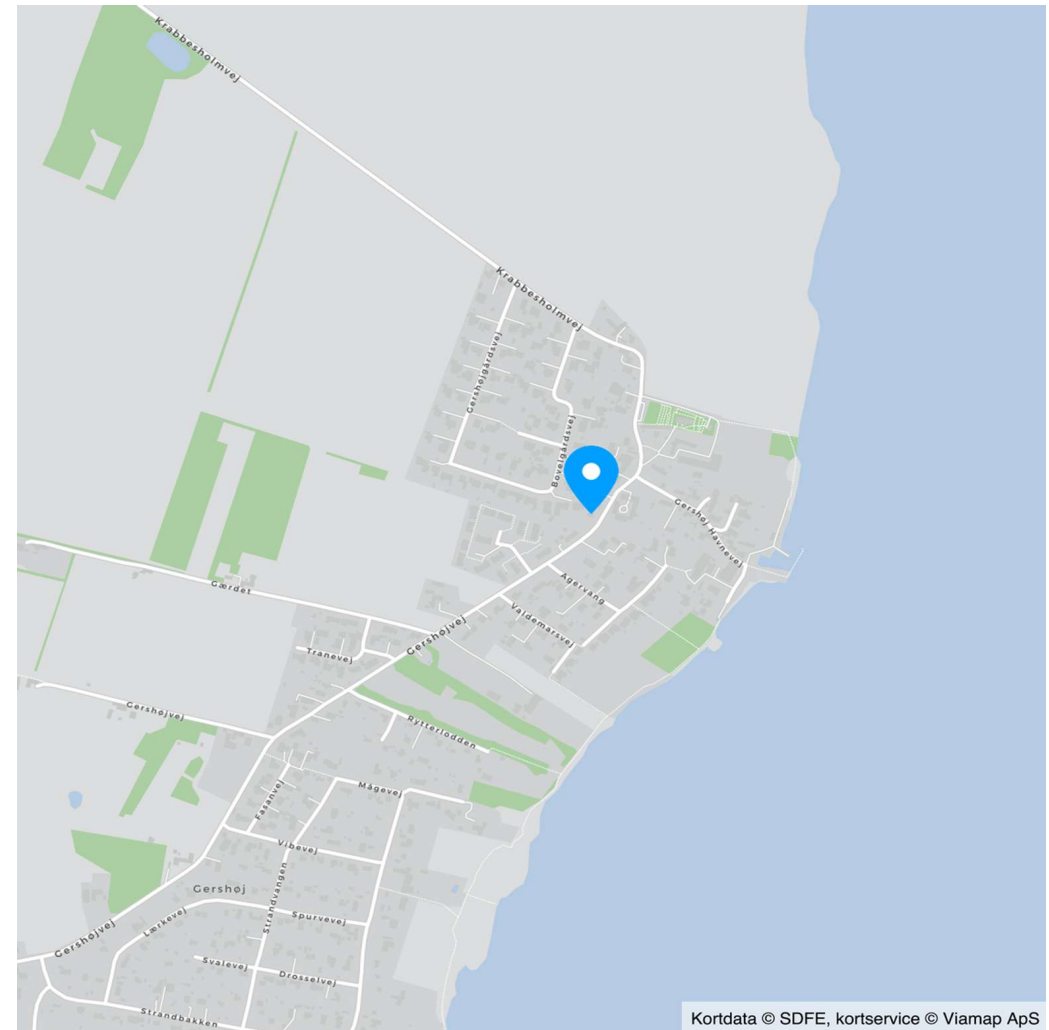
Sagsnr.: 240-1733
Ejerudgift/md.: kr. 3.837

Dato: 12.07.2026



EFX
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Kort

Adresse: Gershøjvej 99, Gershøj, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 240-1733
Ejerudgift/md.: kr. 3.837

Dato: 12.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Lejre
Matr.nr.: 15c Gershøj By, Gershøj
BFE-nr.: 2221135
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1907/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.185.000
Grundværdi: 4.391.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 948.000
Grundlag for grundskyld: 3.512.800

Arealer**

Grundareal: 686 m²
Bolgareal i alt: 83 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 36 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: 18.09.2003 - Lokalplan nr 25.09

Planer

Kommuneplan 4.B5 - Gershøj, Gershøj Landsby
Lokalplan LK 98 - for Gershøj gamle bydel

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende løsøre medfølger uden nogen form 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: Gershøjvej 99, Gershøj, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 240-1733
Ejerudgift/md.: kr. 3.837

Dato: 12.07.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Pillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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

Energimærkning: Energimærke G

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 ejendomsdatabaser og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.



Adresse: Gershøjvej 99, Gershøj, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 240-1733
Ejerudgift/md.: kr. 3.837

Dato: 12.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.835	Kontantpris	kr.	1.799.000
Grundskyld	kr.	33.723	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Rottebekæmpelse	kr.	239	I alt	kr.	1.811.650
Renovation, Lejre kommune	kr.	2.969			
Husforsikring	kr.	4.278			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 46.044			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.860 md. / 118.315 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.903 md. / 94.831 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: 09.07.2026

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: Gershøjvej 99, Gershøj, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 240-1733
Ejerudgift/md.: kr. 3.837

Dato: 12.07.2026

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 afgiftspantebreve 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. 2: hovedstol kr. 100.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Forening/laug

Navn: Gershøj Bylaug

Pligt til medlemskab: 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! RealMæglerne Roskilde & Lejre - 46328090 - 4000@mailreal.dk