



REAL

Jenslevvej 58, Jenslev, 4070 Kirke Hyllinge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	122
Kontant	750.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.945	Grund m ²	2.475
Byggeår	1900	Energimærke	G

Sagsnr. **240-1709**

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: Jenslevvej 58, Jenslev, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 240-1709
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 01.07.2026



Udlejet ejendom til investering

NB: Ejendommen er udlejet, og sælges med lejer.

Søger du en ejendom til investering, så skal du kigge nærmere her. Her får du en ejendom velbeliggende i Jenslev, i kort afstand fra Ejby og Kirke Hyllinge.

Ejendommen:

Her får du en villa fra 1900 med en stor og skøn grund på 2.475m². Boligen er omringet af åbne marker mod vest og skøn natur. Huset er på i alt 122m² bolig. Til boligen hører der ligeledes en garage og udhus til. Der er ingen tvivl om, at ejendommen trænger til en kærlig hånd, men til gengæld får du en god investeringsmulighed med en skøn beliggenhed ud til åbne marker og en stor grund til boligen.

Indretning:

Entré med adgang til badeværelse og køkkenet. Badeværelset er lyst og pænt i lyseblå klinker og karbad. Køkkenet fremstår med sorte træfronter. Stor stue med brændeovn og udgang til en udestue. Fra stuen er der adgang til et godt værelse samt 1. salen. På 1. salen er der tre værelser samt en repos.

Området:

Boligen ligger i Jenslev i skønne omgivelser omringet af marker og hvor du kun kan høre fuglene kvitrer. Her er ca. 4 kilometer til Ejby og ca. 3 kilometer til Kirke Hyllinge. 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: Jenslevvej 58, Jenslev, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 240-1709
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 01.07.2026



Spisestue



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken

Adresse: Jenslevvej 58, Jenslev, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 240-1709
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

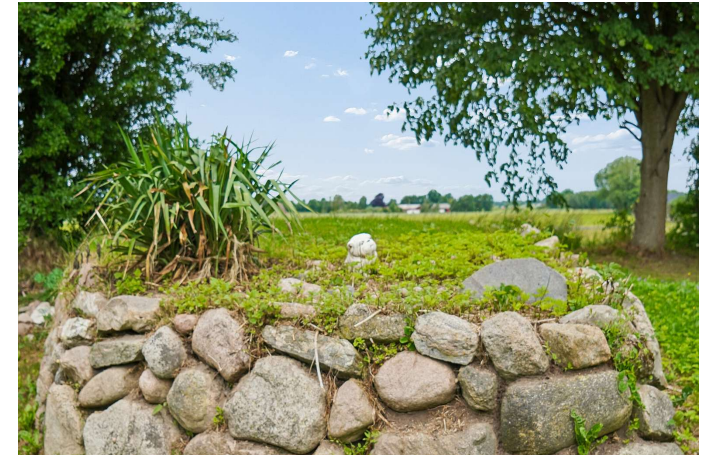
Dato: 01.07.2026



Badeværelse



Have



Udendørs



Udendørs



Set fra haven



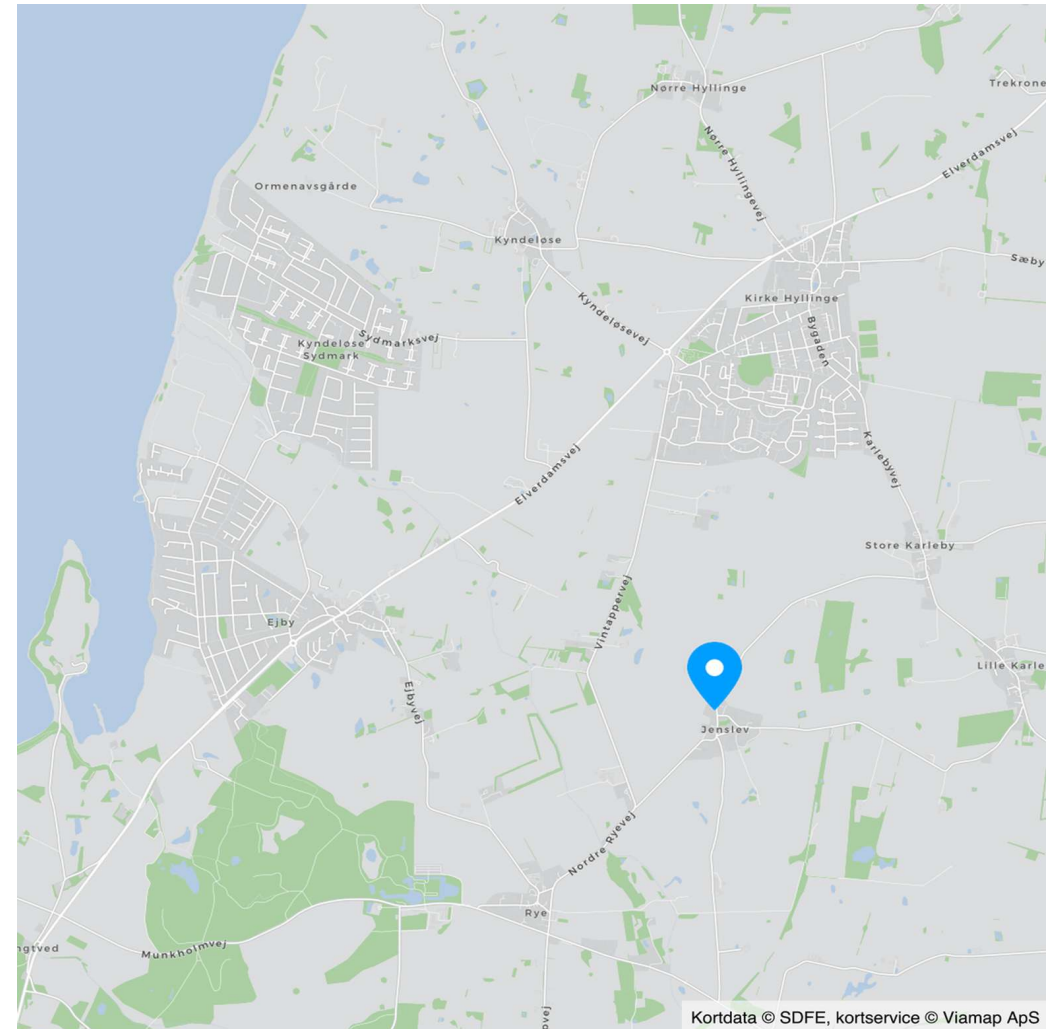
Udendørs



Adresse: Jenslevvej 58, Jenslev, 4070 Kirke Hyllinge
 Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 240-1709
 Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 01.07.2026



Adresse: Jenslevvej 58, Jenslev, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 240-1709
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Lejre
Matr.nr.: 25 Jenslev By, Rye
BFE-nr.: 2228749
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.436.000
Grundværdi: 809.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.148.800
Grundlag for grundskyld: 647.200

Arealer**

Grundareal: 2.475 m²
Boligareal i alt: 122 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 55 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: 18.01.1963 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 22.10.1970 - Retsanm Dok om vandværk mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 20.06.1980 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan L8 - Landsbyer og Husrækker, Jenslev

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger uden ansvar for boet.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Jenslevvej 58, Jenslev, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 240-1709
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringssselskab: Tryg
Særlige forhold ved forsikringen:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.700 Forbrug: 19.015 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation:

Ejendommens primære varmekilde:
Ejendommens supplerende varmekilde: Træpilleovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede forbrug jf. energimærkningen fordeler sig således:
Træpiller: 547 kg. = kr.
Elektricitet 19.015 kWh elektricitet = kr. 24.800

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 G

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen er udlejet

Køber oplyses at boligen sælges i udlejet stand. Køber gøres ligeledes opmærksom på, at lejereren ikke umiddelbart kan opsiges.

Boligskat 2026

Endelig ejendomsvurdering 2024 foreligger og boligskat for 2026 er i salgsoptillingen beregnet på baggrund af denne. Der tages forbehold for at den endelige skattebetaling kan afvige fra det oplyste, da beregningen er vejledende og ikke bekræftet af SKAT. Køber accepterer dette og kan ikke gøre sælger eller medvirkende ejendomsmægler ansvarlig herfor.

Drikkevandsinteresser

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

Adresse: Jenslevvej 58, Jenslev, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 240-1709
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.859	Kontantpris	kr.	750.000
Grundskyld	kr.	6.213	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Skorstensfejning, anslået	kr.	1.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation	kr.	2.904	I alt	kr.	763.996
Forsikring	kr.	7.094			
Rottebekæmpelse	kr.	265			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	23.335		

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.130 md. / 49.565 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.309 md. / 39.713 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: Jenslevvej 58, Jenslev, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 240-1709
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 01.07.2026

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 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. 4: hovedstol kr. 284.000

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