

Hagenæs 14, 4040 Jyllinge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**127**
Kontant	**5.395.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**3.704**	Grund m²	**561**
Byggeår	**2005**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **335RR260783**

RealMæglerne Holbæk & Odsherred
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk / Tlf. +45 71924300 / www.realmaeglerne.dk/holbæk

RealMæglerne Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

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: Hagenæs 14, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 335RR260783
Ejerudgift/md.: kr. 3.704

Dato: 19.11.2026



Arkitekttegnet villa med vandudsigt til Roskilde Fjord

Overtager I denne villa på Hagenæs 14 i Jyllinge, kan I leve livet i et roligt gear med en skøn udsigt til Roskilde Fjord. Huset ligger på en lukket vej i anden række til vandet, hvor der også er badebro, og fra både boligen og terrassen kan I nyde det pæne panoramiske view ud over fjordens spejlblanke vand. I klart vejr kan I ovenikøbet se helt til Roskilde og Domkirken, som I kan køre til i bil på godt og vel et kvarter.

Villaen er arkitekttegnet og bygget i 2005, og siden er den pænt vedligeholdt, så alt står i nydelig stand med lyst, tidløst inventar og en nyere varmepumpe. Boligens 127 kvadratmeter er fordelt på ét plan, og pladsen er særdeles godt udnyttet med to badeværelser, tre værelser og et soveværelse med skabsvæg og egen terrassedør.

I kan også tilgå terrassen fra den lyse stue, hvor vandudsigten er særlig flot takket være de store vinduespartier mod syd og vest. Ved siden af har I køkkenalrummet, som har hvidt inventar og ovenlysvinduer – og ligesom i stuen går loftet helt op til kip. Desuden byder boligen på et bryggers og en entré.

Som følge af at terrassen ligger under husets tag, kan I sidde tørt og lunt, selvom det småregner, og overdækningen sikrer derudover fine skyggeforhold, så heller ikke stuen bliver alt for varm, når det er sommer. Grunden er overskuelig og nem at gå til, og da den samtidig er helt lukket af, kan hunde og små børn løbe frit omkring uden at komme på afveje. På grunden er der også et skur og en carport.

Da villaen ligger på en aflukket vej, er den godt tilbagetrukket fra støj og trafik. Her er søde naboer, og nærmiljøet er meget børnevenligt med trygge stier, der fører jer sikkert omkring. Langs kystlinjen kan I gå den ti minutter korte tur til områdets hyggelige lystbådehavn, og der er ikke langt til hverken indkøbsmuligheder eller offentlig transport.

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: Robin Scott Rasmussen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

Adresse: Hagenæs 14, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 335RR260783
Ejerudgift/md.: kr. 3.704

Dato: 19.11.2026



Ejendommen



Spisestue



Stue





Badeværelse



Soveværelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

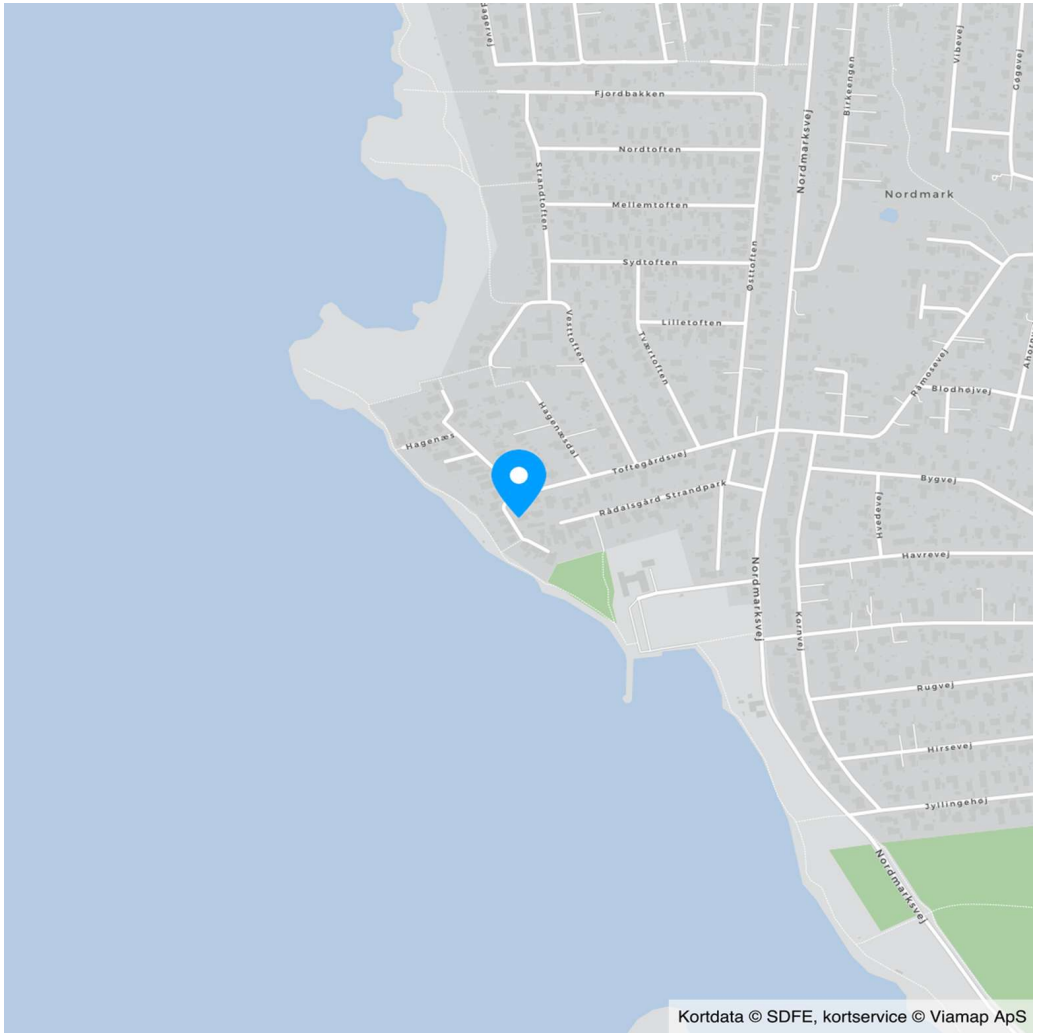
Adresse: Hagenæs 14, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 335RR260783
Ejerudgift/md.: kr. 3.704

Dato: 19.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

Adresse: Hagenæs 14, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 335RR260783
Ejerudgift/md.: kr. 3.704

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	4t Jyllinge By, Jyllinge
BFE-nr.:	2175780
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.646.000
Grundværdi:	2.573.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.716.800
Grundlag for grundskyld:	2.058.400

Arealer**

Grundareal:	561 m^2
- heraf vej	168 m^2
Boligareal i alt:	127 m^2

Øvrige arealer:

Carport:	18 m^2

** 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: 30.09.1939 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 30.09.1939 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 09.12.1940 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 02.07.1941 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 5: 02.07.1941 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 6: 29.05.1942 - anm byrder Dok om færdselsret mv
- Nr. 7: 09.08.1945 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 8: 05.06.1953 - Retsanm Dok om brønd mv rette dagbogsnr. 4885
- Nr. 9: 24.06.1953 - Dok om færdselsret mv

Planer
Kommuneplan 1 - VVM - Jyllinge Nordmark
Kommuneplan 8.B.8 - Jyllinge Nordmark
Lokalplan 668 - Jyllinge Nordmark

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

Ladestander til elbil, Ovn (Siemens, Kombineret ovn/mikroovn), Kogeplade (Voss), Emhætte (Trepol), Køle/fryseskab (LG amerikanerskab), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Kogeplade (induktion)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgsopstillingens 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2010

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

Adresse: Hagenæs 14, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 335RR260783
Ejerudgift/md.: kr. 3.704

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	18.956
Grundskyld	kr.	15.232
Skorstensfejning	kr.	847
Forsikring	kr.	3.780
Renovation	kr.	3.635
Grundejerforening	kr.	1
Vejopsparing via grundejerforening	kr.	2.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.451

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	5.437.317

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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.241 md. / 362.888 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.321 md. / 291.850 år v/26,04 %
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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Hagenæs 14, 4040 Jyllinge Kontantpris: kr. 5.395.000	Sagsnr.: 335RR260783 Ejerudgift/md.: kr. 3.704	Dato: 19.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 10: hovedstol kr. 2.473.000
Nr. 11: hovedstol kr. 567.000
Nr. 13: hovedstol kr. 420.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: GF Hagenæs
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: 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

Eksperter i Boligsalg i Holbæk og Odsherred.
Vi er specialister i salg, køb og vurdering af boliger i Holbæk og Odsherred kommune. Med et stærkt kendskab til det lokale boligmarked sikrer vi, at du får den mest præcise vurdering og den bedste strategi for et hurtigt og fordelagtigt boligsalg.

Når du vælger os som din ejendomsmægler i Holbæk eller Odsherred, får du:
✔️ En gratis og uforpligtende salgsvurdering af din bolig
✔️ En dedikeret mægler, der følger dig hele vejen fra start til salg
✔️ Maksimal synlighed gennem målrettet digital markedsføring
✔️ En tryg og professionel salgsproces, hvor vi varetager alt det praktiske