



REAL

Kirkevej 14, 4070 Kirke Hyllinge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	182
Kontantpris	5.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.069	Grund m2	1.374
Byggear	2017	Energimærke	A2015

Sagsnr. **240-1594**

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

Karen Olsdatters Stræde 15D / 4000 Roskilde / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kirkevej 14, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 240-1594
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om et nybygget hus med alle de fordele, du ikke får i et ældre hus? Og vil du gerne undgå processen med at finde en byggegrund og kæmpe med et byggefirma? Her får du en sjælden mulighed for at overtage et stort og flot hus fra 2017, som samtidig ligger i et etableret villakvarter med flotte gamle haver og opvoksede hække. Derudover er der kun få meter til skole og sportshal og kort gåafstand til indkøb, fodboldklubben og busstop.

Ejendommen:

Huset er opført i 2017 og fremstår stadig som nyt. Boligen opvarmes med jordvarme og har gulvvarme overalt. Her får du et velindrettet hus på 182 m² samt en indbygget dobbelt carport på 50 m². Derudover findes et isoleret og opvarmet værksted på 45 m². Haven er velanlagt og er på 1374 m², så her er masser af plads til boldspil og leg.

Indretning:

Ved ankomst mødes man af en stor dobbelt carport med plads til to biler. Herfra er der tørskoet adgang til husets entré. Man træder ind i den separate børneafdeling, som rummer to store værelser, et praktisk bryggers og et flot badeværelse. Hjemmets hjerte er det rummelige køkken/alrum, hvor hele familien kan samles, og hvor der er plads til et stort spisebord. Her er loftshøjde og et flot lysindfald fra ovenlysvinduerne. Køkkenet er fra Invita med masser af skabs- og bordplads samt en elegant granitbordplade. Fra alrummet er der udgang til en dejlig overdækket terrasse, hvor sommeraftenerne kan nydes til langt ud på aftenen. Fra alrummet er her også adgang til husets hyggelige stue, yderligere to store børneværelser samt forældresoveværelse med et flot privat badeværelse.

Området:

Her får du muligheden for et moderne hus i et etableret kvarter. Du undgår at bo langt ude på en vindblæst mark uden hække og privatliv. Boligen ligger centralt i Kirke Hyllinge med kun ca. 300 meter til skole og hal, under 500 meter til Meny og Rema 1000 og blot 600 meter til Kirke Hyllinge stadion med et aktivt foreningsliv. Kirke Hyllinge er omgivet af smuk natur, og du er kun en kort cykeltur eller 5 til 10 minutter i bil fra både fjord og skov. Fra byen er der gode busforbindelser til Roskilde og tog mod København.

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: Kirkevej 14, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 240-1594
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 31.01.2026



Adresse: Kirkevej 14, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 240-1594
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

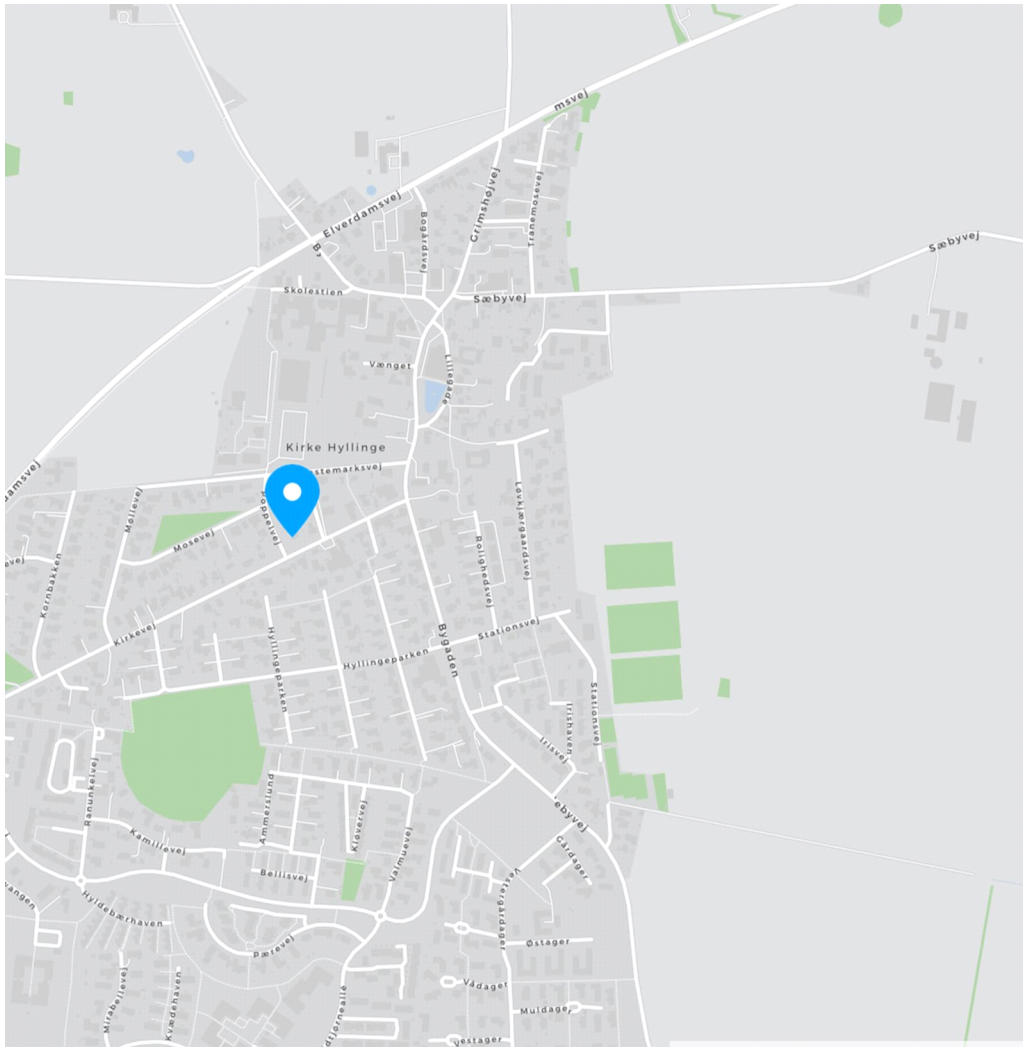
Dato: 31.01.2026



Adresse: Kirkevej 14, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 240-1594
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 31.01.2026



Adresse: Kirkevej 14, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 240-1594
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lejre
Matr.nr.:	11 f Kirke Hyllinge By, Kirke Hyllinge
BFE-nr.:	2223824
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.939.000 kr.
Grundværdi:	1.423.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.151.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.138.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.374 m ²
Boligareal i alt:	182 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	50 m ²
Udhus:	45 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.07.1924 - Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Be/2085
Nr. 2 lyst d. 02.06.1926 - Tillægstekst Dok om master mv BG/285 nr 719
Nr. 3 lyst d. 02.06.1926 - Tillægstekst Dok om master mv BG/285 nr 717
Nr. 4 lyst d. 27.02.1963 - Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 18_F_332

Kommuneplan:

Lejre Kommuneplan 2025 -
https://dokument.plandata.dk/11_11256358_1749727893433.pdf

Lokalplan:

Ingen

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kirkevej 14, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 240-1594
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 2.916 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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

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.
Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Adresse: Kirkevej 14, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 240-1594
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.071	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.195.000
Grundskyld	kr.	10.929	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.050
Husforsikring	kr.	5.348	I alt	kr.	5.228.050
Renovation	kr.	4.194	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	283			
Ejerudgift i alt 1 år		36.825			

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.880 md./ 334.557 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.725 md./ 272.696 år v/24,60%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Kirkevej 14, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 240-1594
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 31.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: 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!