

REAL



Bigårdsvej 56, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	161
Kontant	3.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.223	Grund m ²	802
Byggeår	1999	Energimærke	+ B

Sagsnr. **240-1644**

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

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: Bigårdsvej 56, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 240-1644
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 18.05.2026



Velbeliggende etplansvilla på lukket villavej

Her er en oplagt mulighed, hvis du søger en velbeliggende villa midt i skønne Ejby. Beliggenheden er helt i top på en lukket villavej, hvor børnene trygt kan lege på vejen. Her er kort gåafstand fra fjorden, badestrand og havnen. Skole, børnepasning og indkøb er kun en kort cykeltur fra boligen. Huset er unikt for området, da det er opført i 1999. Du får 161 velindrettede kvadratmeter med blandt andet en separat forældre- og børneafdeling. Grunden er orienteret mod syd og vest, hvilket giver masser af sol i haven.

Ejendommen: Huset adskiller sig fra de øvrige boliger i Bigården, da det er opført i 1999 og dermed væsentligt nyere. Her får du en flot og velholdt villa, der er lige til at flytte ind i, med en moderne og funktionel indretning. Gulvvarme i hele boligen sikrer en behagelig komfort året rundt. Planløsningen er gennemtænkt med fokus på både funktionalitet og fleksibilitet, så boligen nemt kan tilpasses forskellige behov. Her er gode værelser og fine opholdsrum og separat forældre- og børneafdeling. Til boligen hører en stor muret og opvarmet garage på hele 48 m² og med automatisk port, som giver rig mulighed for både parkering, værksted eller hobbyaktiviteter. Haven er anlagt med flere terrasser og hyggelige opholdssteder, så du kan nyde udelivet på forskellige tidspunkter af dagen.

Indretning: Man bydes velkommen i en rummelig entré, hvorfra der er adgang til et pænt gæstetoilet. Husets hjerte er det store og lyse køkken/alrum med et rummeligt køkken, masser af bordplads og god plads til spisebordet. Fra alrummet er der udgang til en vestvendt terrasse med masser af aftensol. Herfra er der ligeledes adgang til boligens hyggelige stue, også med udgang til terrassen, samt til forældreafdelingen med soveværelse og privat badeværelse. Børneafdelingen indeholder tre store værelser, et stort badeværelse samt et bryggers med hverdagsindgang.

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 Bigårdsvej er der kun ca. 600 m til Isefjorden og Ejby Havn. Ønsker familien en gåtur i naturen, er Ejby Ådal kun 1 km væk og byder på en unik naturoplevelse. Bramsnæsvisgskolen og børnepasning ligger kun ca. 1,3 km 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: Bigårdsvej 56, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 240-1644
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 18.05.2026

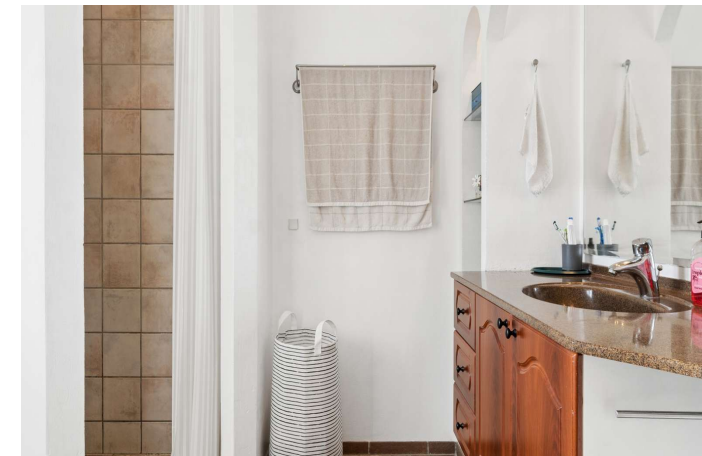




Adresse: Bigårdsvej 56, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 240-1644
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 18.05.2026

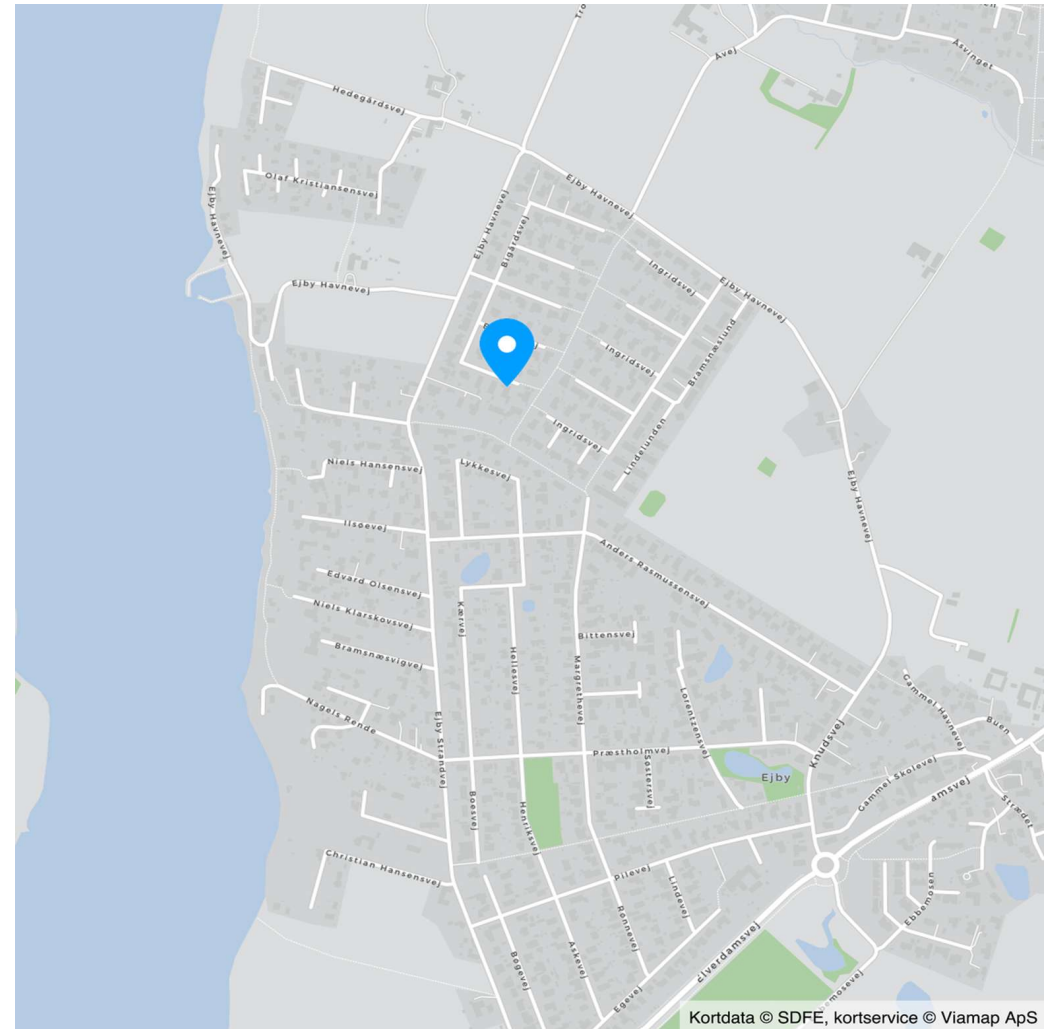
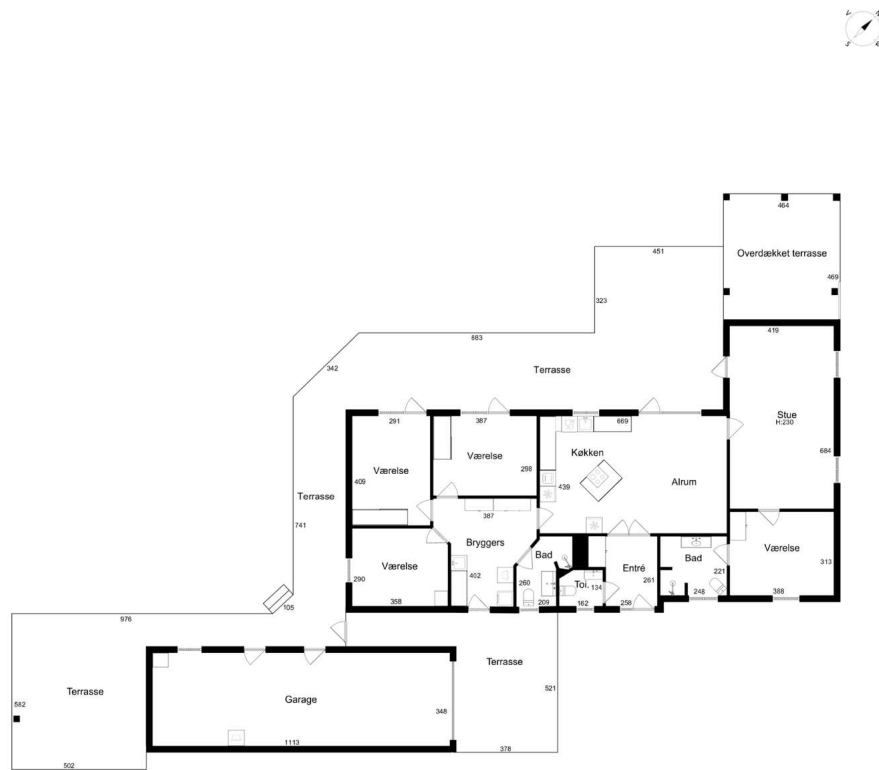




Adresse: Bigårdsvej 56, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 240-1644
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 18.05.2026



Adresse: Bigårdsvej 56, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 240-1644
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 18.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lejre
Matr.nr.: 2eo Ejby By, Rye
BFE-nr.: 2227642
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1999

Arealer**

Grundareal: 802 m²
Boligareal i alt: 161 m²
Øvrige arealer:
Garage: 48 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.736.000
Grundværdi: 992.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.188.800
Grundlag for grundskyld: 793.600

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 26.05.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, transformestation/anlæg mv
- Nr. 2: 06.11.1971 - Dok om fælles antenneanlæg mm

Planer

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

Anvendelsesbegrænsninger

Drikkevandsinteresser:

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

Tilbehør:

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

Ovn (Voss / Electrolux), Kogeplade (Brandt - induktion), Emhætte (C Thermex), Mikrobølgeovn (Zenz), Køleskab (Atlas), Opvaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bigårdsvej 56, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 240-1644
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 18.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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

Ladestander til opladning af elbil

Ladestander på ejendommen medfølger ikke i handlen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.800 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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

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

Energimærkning: Energimærke + B



Adresse: Bigårdsvej 56, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 240-1644
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 18.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.163	Kontantpris	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	7.619	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation Lejre Kommune	kr.	2.969	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	3.727.050
Rottebekæmpelse	kr.	351			
Husforsikring	kr.	3.576	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.677			

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/nettoyldelse 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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.288 md. / 243.456 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.264 md. / 195.169 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: Bigårdsvej 56, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 240-1644
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 18.05.2026

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. 2.230.000
Nr. 4: hovedstol kr. 405.000

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