



REAL

Lyndby Gade 2, Lyndby, 4070 Kirke Hyllinge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	139
Kontant	3.350.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.977	Grund m ²	431
Byggeår/ombygget	1926/1963	Energimærke	C

Sagsnr. **240-1715**

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: Lyndby Gade 2, Lyndby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 240-1715
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 31.05.2026



Flot og indflytningsklar muremestervilla

Her får du en flot og indflytningsklar muremestervilla beliggende i hyggelige Lyndby. Fra boligen er der kig til fjorden og kun en kort gåafstand fra Lyndby Havn. Fra Lyndby er der nem adgang til Roskilde, og busstoppested findes få meter fra boligen.

Ejendommen

Klassisk muremestervilla i røde mursten. Boligen er opført i 1929 og er løbende renoveret. Blandt andet har sælger udskiftet taget i 2020, og huset fremstår i dag indflytningsklart. Boligen opvarmes med luft til vand varmepumpe. Til boligen hører en dejlig have samt en skøn gårdhave anlagt med brosten og flot beplantning. Herudover får du værksted og udhus, som kan benyttes til opbevaring eller hobby.

Indretning

Man bydes velkommen i en hall med trappe til 1. sal. Flot og lyst køkken med grebsfrie fronter samt viktualierum med adgang til kælderen. Pænt gæstetoilet. Boligen byder på to skønne stuer en suite med god plads til både spiseafdeling og opholdsstue. Fra stuen er der udgang til udestue, som i dag fungerer som et ekstra opholdsrum. I stueplan findes desuden et stort soveværelse.

1. sal indeholder to gode værelser, hvoraf det ene har udgang til balkon med skøn udsigt til fjorden. Herudover er der et pænt badeværelse med brus samt repos indrettet til hjemmekontor.

Området

I Lyndby bor du tæt på Roskilde Fjord i naturskønne omgivelser og med kun ca. 15 minutter til Roskilde i bil. I byen findes vinterbadeklub med sauna, fortrinsret til bådplads samt hyggelige fællesarrangementer som fælles-spisning og havnefest. Fra boligen er der skolebus til Kirke Hyllinge Skole. I Kirke Hyllinge findes et godt foreningsliv med fodboldklub, håndbold, indkøbsmuligheder mv. Fra boligen er der kun ca. 2,4 km til indkøb samt let adgang til motorvejen 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: Lyndby Gade 2, Lyndby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 240-1715
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 31.05.2026



Adresse: Lyndby Gade 2, Lyndby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 240-1715
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

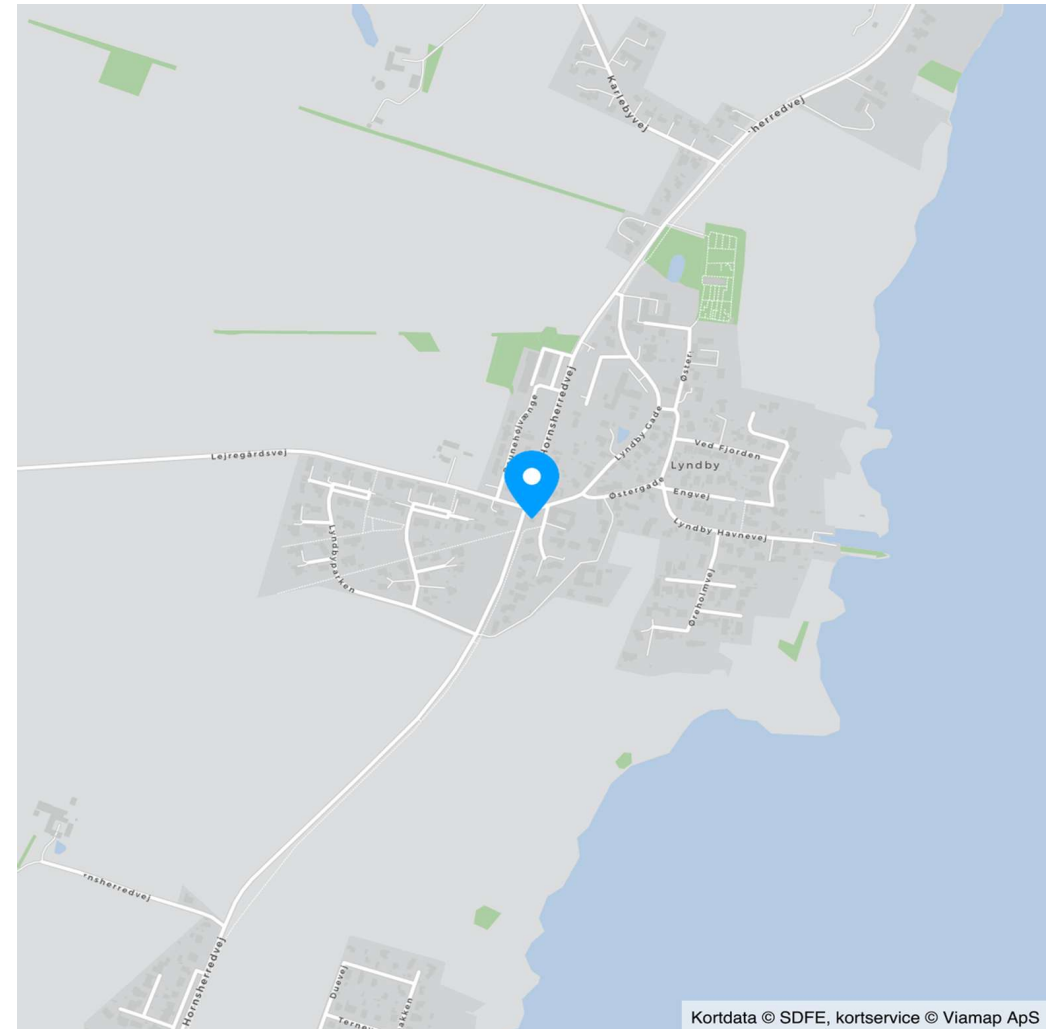
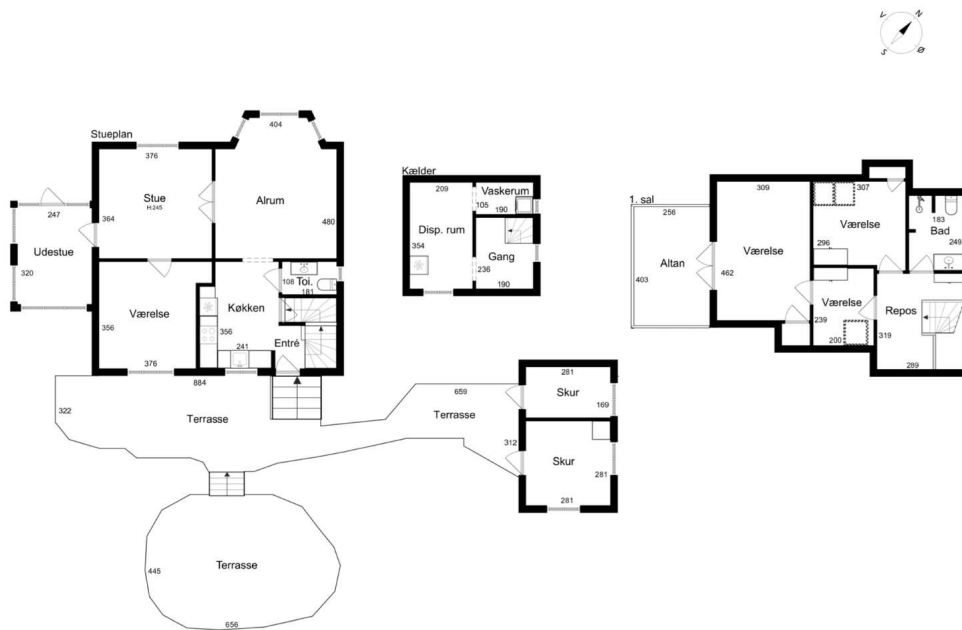
Dato: 31.05.2026



Adresse: Lyndby Gade 2, Lyndby, 4070 Kirke Hyllinge
 Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 240-1715
 Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 31.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Lyndby Gade 2, Lyndby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 240-1715
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 31.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lejre
Matr.nr.: 381 Lyndby By, Lyndby
BFE-nr.: 2226087
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1926/1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.865.000
Grundværdi: 989.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.492.000
Grundlag for grundskyld: 791.200

Arealer**

Grundareal: 431 m²
Bolgareal i alt: 139 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 22 m²
Garage: 14 m²
Udhus: 11 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: 07.12.1932 - Dok om byggelinier mv, 18_P_382

Planer

Kommuneplan 11.B2 - Lyndby, landsbykerne

Tilbehør:

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

Kogeplade (IKEA), Ovn (IKEA), Opvaskemaskine (MIELE), Køleskab (MIELE), Emhætte (IKEA), Vaskemaskine (MIELE), Tørretumbler (MIELE), Vinkøleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lyndby Gade 2, Lyndby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 240-1715
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 31.05.2026

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:

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Drikkevandsinteresser

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

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: 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 C

Adresse: Lyndby Gade 2, Lyndby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 240-1715
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 31.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.609	Kontantpris	kr.	3.350.000
Grundskyld	kr.	7.596	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.950
Renovation, Lejre Kommune	kr.	2.969	Halv ejerskifteforsikring, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	I alt	kr.	3.379.950
Husforsikring	kr.	5.351			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.725			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.387 md. / 220.643 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.740 md. / 176.883 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: Lyndby Gade 2, Lyndby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 240-1715
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 31.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.644.000
Nr. 3: hovedstol kr. 261.000

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