

REAL



Hornsherredvej 57, Lyndby, 4060 Kirke Såby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	163
Kontantpris	3.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.367	Grund m2	803
Byggeår/ombygget	1964/1999	Energimærke	D

Sagsnr. **240-1512**

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: Hornsherredvej 57, Lyndby, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 240-1512
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 20.01.2026



Beskrivelse:

Denne charmerende villa byder på en betagende udsigt over fjorden og de omkringliggende åbne marker. Med sine 163 veludnyttede kvadratmeter rummer boligen fem gode soveværelser, hvilket gør den ideel til både den store børnefamilie og den sammenbragte familie. Ejendommen ligger tilbagetrukket fra Hornsherredvej, omkranset af marker, hvilket sikrer en fredelig og naturskøn beliggenhed.

Ejendommen

Villaen er opført i 1964 og fremstår med pudsede facader og et Decra-tag. Huset fremstår pænt og velholdt og tilbyder ideelle rammer for en familie, der har brug for god plads. Med fem værelser og to badeværelser er her rig mulighed for at skabe et komfortabelt hjem. Den tilhørende have er velanlagt og rummer flere solrige terrasser, så solen kan nydes fra morgen til aften. Derudover byder ejendommen på et praktisk, integreret værksted/fyrrum samt et anvendeligt udhus.

Indretning

Man bydes velkommen i en rummelig entré med plads til overtøj og med adgang til boligens store køkken/alrum. Her skaber de store vinduespartier et lyst og indbydende rum med plads til spisebord og en fantastisk udsigt over markerne. Fra alrummet er der udgang til en sydvendt terrasse, perfekt til hyggelige udendørsstunder. Køkkenet er moderne og velindrettet med god opbevarings- og arbejdsplads – og så kan udsigten nydes, mens maden tilberedes. I stueplan findes desuden en værelsesafdeling med et stort soveværelse, der har direkte udgang til en terrasse med morgensol, et godt børneværelse samt et rummeligt badeværelse med bruseniche. På førstesalen venter en hyggelig stue med en skøn udsigt til fjorden og udgang til balkon. Derudover er her tre gode værelser samt endnu et badeværelse.

Området

Villaen ligger i naturskønne omgivelser lige uden for Lyndby, tæt på Roskilde Fjord. Her får man en skøn kombination af natur og bekvemmelighed, med kun ca. 15 minutters kørsel til Roskilde. Fra boligen er der skolebus til Kirke Hyllinge Skole. Lyndby byder på en hyggelig havn, en aktiv vinterbadeklub med sauna samt et godt lokalt fællesskab med sociale arrangementer som fællesspisning og havnefest. I nærliggende Kirke Hyllinge findes desuden et rigt foreningsliv med blandt andet fodbold- og håndboldklub samt gode indkøbsmuligheder.

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: Hornsherredvej 57, Lyndby, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 240-1512
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 20.01.2026



Adresse: Hornsherredvej 57, Lyndby, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 240-1512
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 20.01.2026

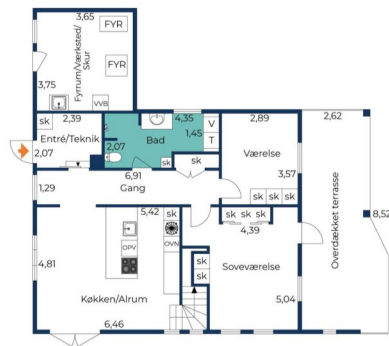


Adresse: Hornsherredvej 57, Lyndby, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 240-1512
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

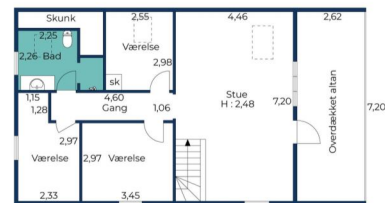
Dato: 20.01.2026

Stueplan

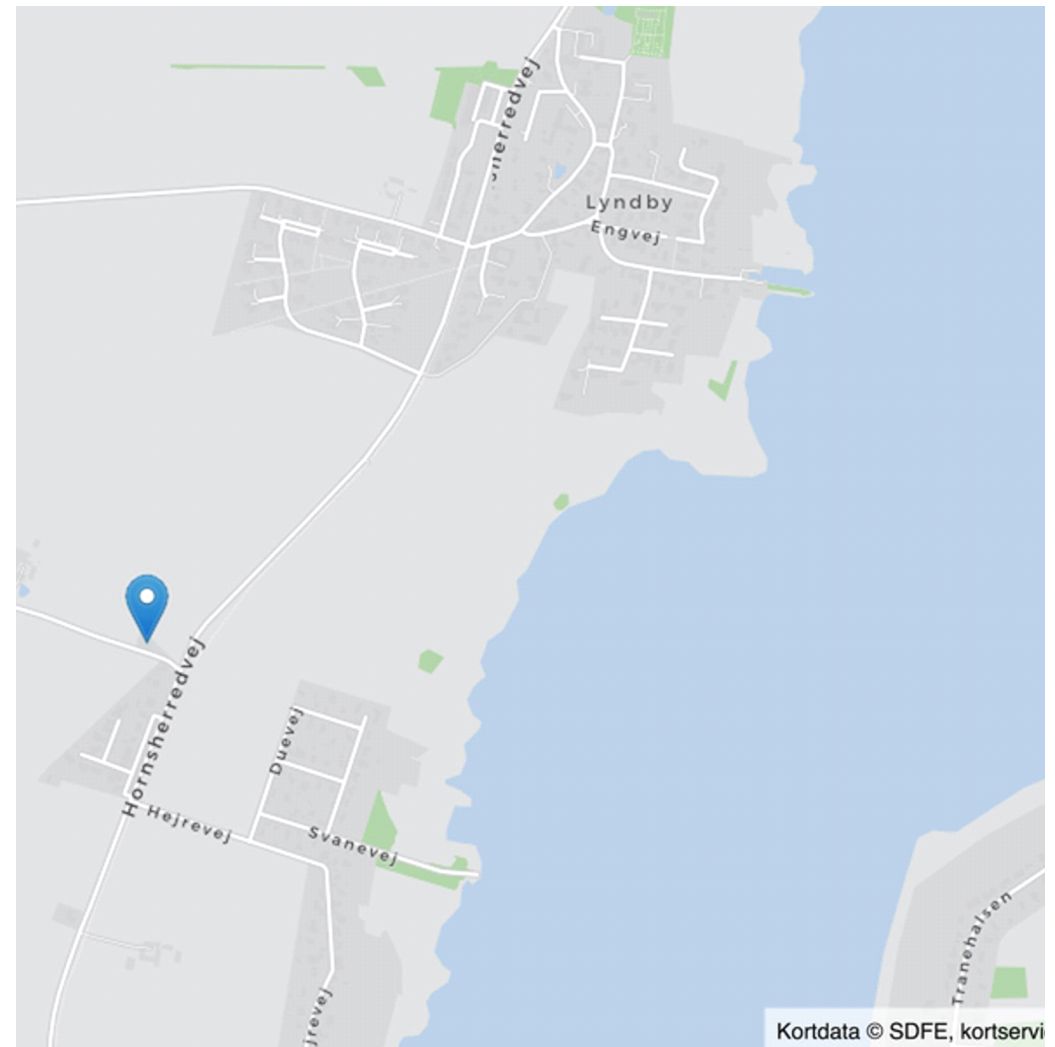


Vejledende plantegning uden ansvar.

1. sal



REAL



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Hornsherredvej 57, Lyndby, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 240-1512
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 20.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lejre
Matr.nr.:	10 æ Lyndby By, Lyndby
BFE-nr.:	2226014
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1964/1999

Arealer*

Grundareal:	803 m ²
Boligareal i alt:	163 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	63 m ²

Øvrige arealer:

* 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. 26.01.1977 - Dok om adgangsbegrænsning mv.

Kommuneplan:

Lejre Kommuneplan 2021 -

https://dokument.plandata.dk/11_10848655_1663065839743.pdf

Lokalplan:

Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.144.000 kr.
Grundværdi:	1.220.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.715.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	976.000 kr.

Tilbehør:

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

Miele indbygningsovn, Leonard kogeplade, Miele opvaskemaskine, Bosch køleskab, Thermex emhætte, Miele vaskemaskine, Miele tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hornsherredvej 57, Lyndby, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 240-1512
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 20.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 22.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
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 salgsoptstillingens 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om anslåede boligskatter

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptstilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsoptstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år. Køber vil kunne blive opkrævet ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af et foreløbigt grundlag, der senere fastsættes af skatteforvaltningen. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige eller foreløbige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Boligskattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Adresse: Hornsherredvej 57, Lyndby, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 240-1512
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 20.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.748	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	9.370	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.446
Husforsikring	kr.	5.489	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	4.194	I alt	kr.	3.225.496
Skorstensfejning	kr.	440	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.	158			
Ejerudgift i alt 1 år		28.398			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.158 md./ 205.894 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.984 md./ 167.814 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: 17.01.2026
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: Hornsherredvej 57, Lyndby, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 240-1512
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 20.01.2026

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
Nordea kredit/2,7% Obligationslån	Obligationslån	2.227.209	2.227.209	2.228.932	DKK	2,68	168.465	20,00	3,53			Nej	

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!