Ekman Bolig
Dit hjem – vores passion
Tlf. 70231033 · E-mail: info@ekmanbolig.dk



Offentligt udbud for Lejre kommune

Hyllebjerget 6
Ejby
4070 Kirke Hyllinge

PRIS	1.950.000
UDBETALING	100.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	10.835
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.679
EJERUDGIFT (MD.)	2.220
BOLIGAREAL	112 m^2
GRUNDAREAL	1.022 m^2
VÆRELSER	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1968
SAGSNUMMER	19600000665
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	E

Ekman Bolig
Dit hjem – vores passion

Tlf. 70231033 · E-mail: info@ekmanbolig.dk

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: Hyllebjerget 6, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 1.950.000
Sagsnr.: 19600000665
Ejerudgift/md.: kr. 2.220
Dato: 10.11.2026



Beskrivelse:

For Lejre Kommune udbydes erhvervsejendommen til salg på vilkår i henhold til lovbekendtgørelse om offentlig udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionen faste ejendomme nr. 396 af 03/03 2021.

Lejre Kommune forbeholder sig ret til frit at vælge mellem indkomne tilbud og til at forkaste samtlige tilbud uanset budstørrelse.

Henvendelse - besigtigelse:
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes venligst rettes til:
Ekman Bolig
Ringstedgade 6A, 4000 Roskilde
Tlf. 7023 1033, E-mail: info@ekmanbolig.dk

Købstilbud og tilbudsfrist:
Købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb. Købstilbud skal afgives på en særlig tilbudsblanket (bilag 2) og vedlægges evt. bilag, som enten sendes i lukket konvolut mærket "Ejendomssalg, adresse" til:

Ekman Bolig
Ringstedgade 6A
4000 Roskilde

eller

Hornsherredvej 282
Lyndby Strand
4070 Kirke Hyllinge

Køber er bekendt og indforstået med, at sælger med henvisning til Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 03/03 2021 (Bekendtgørelsen om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme) forbeholder sig ret til frit at vælge mellem indkomne tilbud og til at forkaste samtlige tilbud.

Overtagelsesdag:
Overtagelsen er aftalt til 2 måneder efter sælgers underskrift af købsaftale.

Købers handelsomkostninger:
Købers andel af handelsomkostningerne er afhængig af købesummen, hvorfor de ikke er opgjort

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: Lars Ekman

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ekman Bolig
Dit hjem – vores passion
Tlf. 70231033 · E-mail: info@ekmanbolig.dk

Adresse: Hyllebjerget 6, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 1.950.000
Sagsnr.: 19600000665
Ejerudgift/md.: kr. 2.220
Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lejre
Matr.nr.: 6eo Ejby By, Rye
BFE-nr.: 2228359
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat/fælles
Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.511.000,00
Grundværdi: 1.075.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.208.800,00
Grundlag for grundskyld: 860.000,00

Arealer **

Grundareal:	1.022 m^2
Boligareal i alt:	112 m^2
Øvrige arealer:	
Carport	16 m^2
Udhus	11 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.*

Tilbehør:

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

Køber overtager de tilbageværende hårde hvidevarer i boligen i beset og accepteret stand, uden ansvar for sælger vedrørende funktion, mangler eller fejl

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
21.2.1969 Dok om adgangsbegrænsning mv
2.6.1975 Byplanvedtægt nr. 8
23.4.1985 Dok om forkøbsret
11.7.1997 Dok om naturgas/anlæg mv

Planer
Lokalplan:
Partiel Byplanvedtægt nr.8
Kommuneplan:
Lejre Kommuneplan 2025
Spildevandsplaner:
Kloakopland - EJ17

Varmeplan
Lejre Kommunes Varmeplan 2022

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Hyllebjerget 6, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 1.950.000
Sagsnr.: 19600000665
Ejerudgift/md.: kr. 2.220
Dato: 10.11.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ○ Ja ○ Nej Insekt: ○ Ja ○ Nej Rørskade: ○ Ja ○ Nej

Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årlig udgift til varme kr: 14.487,00 Forbrug: 1.944,5 M³ - Udgiften er beregnet i år: 2018
Varmeinstallation og primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed -
Oplysningerne stammer fra: Energimærkningen

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger
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.

Skovbyggelinjer
Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Vandværk
Ejby stand vandværk

Ekman Bolig
Dit hjem – vores passion

Tlf. 70231033 · E-mail: info@ekmanbolig.dk

Adresse: Hyllebjerget 6, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 19600000665
Ejerudgift/md.: kr. 2.220

Dato: 10.11.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2026	kr. 6.164,88	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.950.000,00
Grundskyld 2026	kr. 8.256,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000,00
Husforsikring Anslået	kr. 7.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.550,00
Rottebekæmpelse Anslået	kr. 250,00	I alt	kr.	1.971.550,00
Renovation Standard løsning 2026	kr. 2.969,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorskifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforeninger m.v.		
Grundejerforening Anslået	kr. 1.500,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.639,88			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.835 md./ 130.015 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.679 md./ 104.153 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 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: 17.8.2026. 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: 1/1 - 1/7. **Forbehold:**

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: Hyllebjerget 6, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 19600000665
Ejerudgift/md.: kr. 2.220

Dato: 10.11.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening