1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **19600000702**

Dato: 17.11.2026

1. Indholdsfortegnelse
2. Beskrivelse og billeder 2
3. Fakta 6
   3.1 Ejendommen 6
   3.2 Arealfordeling 6
   3.3 Offentlig vurdering 7
   3.4 Tekniske installationer 7
   3.5 Offentlige oplysninger og fakta 7
   3.6 Energimærke 7
   3.7 Miljøforhold 7
   3.8 Servitutter 7
4. Økonomiske oplysninger 8
   4.1 Handelsomkostninger 8
   4.2 Kapitalbehov 8
   4.3 Købesumfordeling 8
   4.4 Afskrivning 8
5. Ejendommens drift 9
   5.1 Lejeindtægter 9
   5.2 Vedligeholdelseskonti 9
   5.3 Tilbudspligt 9
   5.4 Driftsudgifter 10
   5.5 Nettoleje 10
   5.6 Driftsbudget 10
   5.7 Startafkast 10
   5.8 Moms 10



Kai Ekman
Partner EkmanBolig
Vurderingskonsulent Totalkredit

@: kai@ekmanbolig.dk
T: 70231033

2. Beskrivelse og billeder

Offentligt udbud

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.





Ekman Bolig
Dit hjem – vores passion
Tlf. 70231033 · info@ekmanbolig.dk



undefined



undefined

Ekman Bolig
Dit hjem – vores passion
Tlf. 70231033 · info@ekmanbolig.dk

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

De officielle satser for omkostninger er som følger:
Stempelafgift af skødet udgør p.t. 0,6% af købesummen.
Tinglysningsafgift af skøde p.t. kr. 1.850,-.

Herudover skal tillægges advokatsalær. Køber opfordres til forinden afgivelse af bud selv, at kontakte en advokat for at indhente overslag over omkostninger hertil, idet dennes honorar fastsættes efter arbejdes omfang.

Refusion:
Sædvanlig refusion i forbindelse med salg af fast ejendom.

Ansvarsfraskrivelse:
Køber er gjort opmærksom på og har accepteret, at det er en udtrykkelig betingelse fra sælgers side, at køber ikke kan hæve købet, kræve erstatning eller forholdsmæssig afslag i anledning af fejl, mangler eller andre forhold vedrørende ejendommen, dennes grundareal, dennes bygninger og installationer, de for ejendommens lovlige benyttelse gældende regler, sælgers hidtidige anvendelse af ejendommen eller købers påtænkte brug heraf, således at denne ansvarsfraskrivelse gælder både ikke skjulte og skjulte fejl og mangler m.v.

Køber er særlig gjort opmærksom på, at nærværende ansvarsfraskrivelse også er gældende f.s.v. angår evt. oplysninger under pkt. "miljø-forhold".

Sælger har derfor opfordret køber til selv at foretage en omhyggelig undersøgelse af alle for køber relevante forhold vedrørende ejendommen, dennes grundareal, dennes bygninger og installationer, indretning heraf og den hidtidige anvendelse heraf, således at køber - gennem de af køber selv foranstaltede og bekostede undersøgelser - har modtaget eller dog haft lejlighed til at modtage enhver
af køber ønskes oplysning om ejendommen og dennes fysiske stand og retlige forhold.

Køber erklærer at have modtaget ovennævnte opfordring og selv at have foretaget alle de undersøgelser, køber har fundet anledning til.

Købers eneste mangels beføjelse er at ophæve købet, såfremt sælger ikke kan give køber endeligt anmærkningsfrit skøde på ejendommen.

Ekman Bolig
Dit hjem – vores passion
Tlf. 70231033 · info@ekmanbolig.dk

Køber har modtaget og gennemgået energimærket.

Købesummen er fastsat under hensyntagen til ansvarsfraskrivelsen, køber er opfordret til at drøfte ansvarsfraskrivelsen med dennes advokat inden underskrift.

Om bygningen:

Ejendommen er indrettet som kommunalt familiehus med en funktionel planløsning, der omfatter tre samtalerum, tre kontorer, et større møderum, alrum og køkken.
Derudover indeholder ejendommen personalefaciliteter med egen indgang, toilet og bad samt garderobe og øvrige toiletfaciliteter.
Ejendommen er velegnet til institution, rådgivning, behandling eller administration, under forudsætning af nødvendige myndighedsgodkendelser.

3. Fakta

3.1 Ejendommen

Beliggende	Ejby Strandvej 2B, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kommune	Lejre
Region	
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Liberalt erhverv
Må benyttes til	Liberalt erhverv

Matrikler

Matr. nr.:	*Areal*	*heraf vej*
6g - Ejby By, Rye	849 m^2	0 m^2
Areal i alt ifølge Tingbogen	849 m^2	0 m^2

3.2 Arealfordeling

Byg.nr.	*Anvendelse*	*Bebygget*	*Samlet*	*Kælder*	*Tagetage*	*Bolig*	*Erhverv*
1	Kontor	175	175	0	0	0	175
I alt	-	175	175				175

Ekman Bolig
Dit hjem – vores passion
Tlf. 70231033 · info@ekmanbolig.dk

Lejemålets arealer, specifikationer

Beliggenhed	*Anvendelse*	*Areal m²*	*Årlig leje m²*	*Årlig leje i alt*

3.3 Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2025	kr.	
Heraf grundværdi	kr.	1.233.000

3.4 Tekniske installationer

Kloakforhold
Afløb til offentligt kloaksystem

Vandforsyning
Privat vandforsyningsanlæg

Andre væsentlige forhold
Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

3.5 Offentlige oplysninger og fakta

Forurening
Lettere forurening

Planer

Lovlig benyttelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Liberalt erhverv

3.6 Energimærke

Hele ejendommen

D

3.7 Miljøforhold

3.8 Servitutter

Dato	*Servitut*
18-09-1930	Dok om master mv

Ekman Bolig
Dit hjem – vores passion
Tlf. 70231033 · info@ekmanbolig.dk

16-02-1973 Dok om oversigt mv
08-02-1978 anm byrder Dok om grundejerforening mv, forsynings-/afløbsledninger mv

Planer:
Lokalplan:
Nej
Kommuneplan:
Lejre Kommuneplan 2025

4. Økonomiske oplysninger

4.1 Handelsomkostninger

Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	11.150
Handelsomkostninger inkl. moms	11.150

4.2 Kapitalbehov

Kontantpris	**1.550.000**
Handelsomkostninger anslået	11.150
Anslået kapitalbehov	1.561.150

4.3 Købesumfordeling

Forslag til købesummens fordeling:

	Beløb i kr.
I alt	

4.4 Afskrivning

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund	kr.	1.550.000
Fradrag for grundværdi	kr.	

Ekman Bolig
Dit hjem – vores passion
Tlf. 70231033 · info@ekmanbolig.dk

Afskrivningsgrundlag	kr.	1.550.000
Afskrivninger, 1. år ved % afskrivninger	kr.	

Afskrivningsberegningen er vejledende, hvorfor køber henvises til egen rådgiver herom.

5. Ejendommens drift

5.1 Lejeindtægter

Lejemål	*Anvendelse*	*Areal*	*Årlig leje kr.*	*Leje pr. m²*	*Deposita*	*Forudbet. leje*

I alt

Der foreligger ingen lejekontrakt

5.2 Vedligeholdelseskonti

Indestående på vedligeholdelseskonto, jf. lejelovens § 117 kr.

Refunderes ikke	kr.	0,00

Saldo for hensættelseskonto i lejelovens § 119 pr. --

Refunderes ikke	kr.	0,00

Saldo for bindingspligtigkonto i lejelovens § 120, pr. --

Refunderes ikke	kr.	0,00

5.3 Tilbudspligt

Ejendommen er ikke omfattet af tilbudspligt jf. lejelovens kapitel 24

Ekman Bolig
Dit hjem – vores passion
Tlf. 70231033 · info@ekmanbolig.dk

5.4 Driftsudgifter

Udgifter		*Brutto*	*Lejeandel*	*Netto*
Grundskyld	2026	9.470	0%	9.469
Udgifter i alt		9.470		9.469

5.5 Nettoleje

Lejeindtægt, jf. lejeroversigt	kr.	
Refusion driftsudgifter	kr.	
Ejendommens driftsudgifter	kr.	9.469
Nettoleje	kr.	-9.469

5.6 Driftsbudget

Samlet kapitalbehov	kr.	1.561.150
Indtægter i alt		
Driftsudgifter i alt		9.470
Resultat før renter		-9.470
Forrentningsprocent inkl. refusioner		-0,61%

5.7 Startafkast

$$\frac{-9.470 \times 100}{1.561.150} = -0{,}61\%$$

5.8 Moms

Ejendommen er momsregistreret

Ekman Bolig
Dit hjem – vores passion
Tlf. 70231033 · info@ekmanbolig.dk



Dit hold hos Ekman bolig

Vi hos Ekman Bolig er opsatte på at give dig den bedste service. Vi har sammensat holdet, så vores kompetencer supplerer hinanden perfekt, og vi er altid fuldt opdateret på den nyeste viden i branchen. Til sammen råder vi over værdifuld erfaring med alle aspekter af ejendomshandel, og vi gør hver især en dyd ud af at specialisere os til fordel for vores kunder.

Derfor kan vi lægge ekstra kvalitet ind i din bolighandel.

Ekman Bolig er medlem af Foreningen Erhvervsmæglerbasen F.M.B.A., der driver Ejendomstorvet.dk.
Ekman Bolig er også medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, MDE

KONTAKT OS, HVIS DU HAR SPØRGSMÅL

Ekman Bolig
Dit hjem – vores passion

Ringstedgade 6A · 4000 Roskilde · info@ekmanbolig.dk · www.ekmanbolig.dk