



REAL

Landevejen 82, 4060 Kirke Såby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	78
Kontantpris	1.499.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.702	Grund m2	864
Byggeår/ombygget	1957/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **240-1626**

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: Landevejen 82, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 240-1626
Ejerudgift/md.: kr. 1.702

Dato: 11.01.2026



Beskrivelse:

Er du på jagt efter en velindrettet bolig til en overkommelig pris, så kan du se på Landevejen 82. Her får du en god bolig på i alt 173 etagemeter med kig over åbne marker. Boligen er beliggende i kort afstand fra skole, børnepasning, fritidsaktiviteter og busstop.

Ejendommen:

Boligen er opført i 1969 i gule sten og med Decratag. Du får i alt 173 etagemeter fordelt på stueplan og en god underetage. Herudover er der en skøn og helårsanvendelig udestue, som kan bruges det meste af året. Huset er opvarmet med naturgas og har både varmepumpe og pillebrændeovn som supplement og for lidt ekstra hygge i stuen. Boligen har en gennemgående lys atmosfære med mange vinduespartier, der lukker dagslys ind. Til boligen hører en dejlig grund på 864 m² med en skøn have, en garage med automatisk port og et hyggeligt drivhus. Haven er nem at vedligeholde og giver gode muligheder for udendørs aktiviteter.

Indretningen:

Man bydes velkommen i entreen, hvorfra der er adgang til et lyst og pænt badeværelse med brus. I midten af huset ligger en stor stue med plads til både spiseafdeling, sofaafdeling og hjemmekontor. Fra stuen er der adgang til et godt soveværelse samt til den skønne sydvendte udestue. Udestuen er med termoruder og termotag, så den kan bruges det meste af året, og den giver et ekstra opholdsrum, der kan anvendes til både afslapning og spisning. Fra udestuen er der udgang til en solrig træterrasse. Boligen er i dag indrettet til én person, men her ville let kunne indrettes et eller to værelser mere i stuen. Herudover er der et lyst køkken med trappe til underetagen.

Underetagen har en fin loftshøjde og udgang til haven. Her er et godt værksted, et vaskerum, og herudover findes yderligere fire disponible rum.

Området:

Kirke Såby er et attraktivt område for børnefamilier med skøn natur og højt til himlen. Her er kort gåafstand til boldbanerne og idrætshallen. Kirke Såby Skole og børnepasning ligger cirka 1000m. fra hoveddøren, og indkøb i brugsen er cirka 1500m. væk. Fra Kirke Såby er der gode busforbindelser til Hvalsø, Hvalsø Station og Roskilde. Bussen til Roskilde holder under 100m. fra hoveddøren. Derudover er der nem 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: Landevejen 82, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 240-1626
Ejerudgift/md.: kr. 1.702

Dato: 11.01.2026



Adresse: Landevejen 82, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 240-1626
Ejerudgift/md.: kr. 1.702

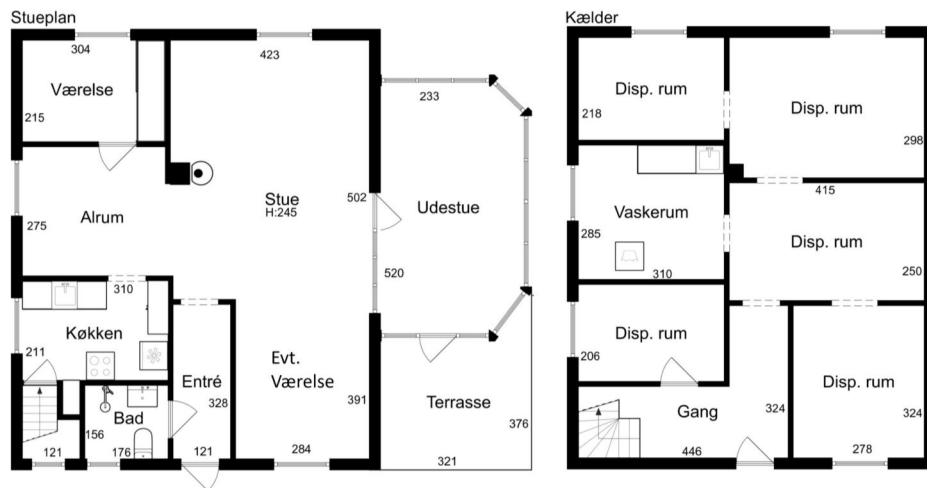
Dato: 11.01.2026



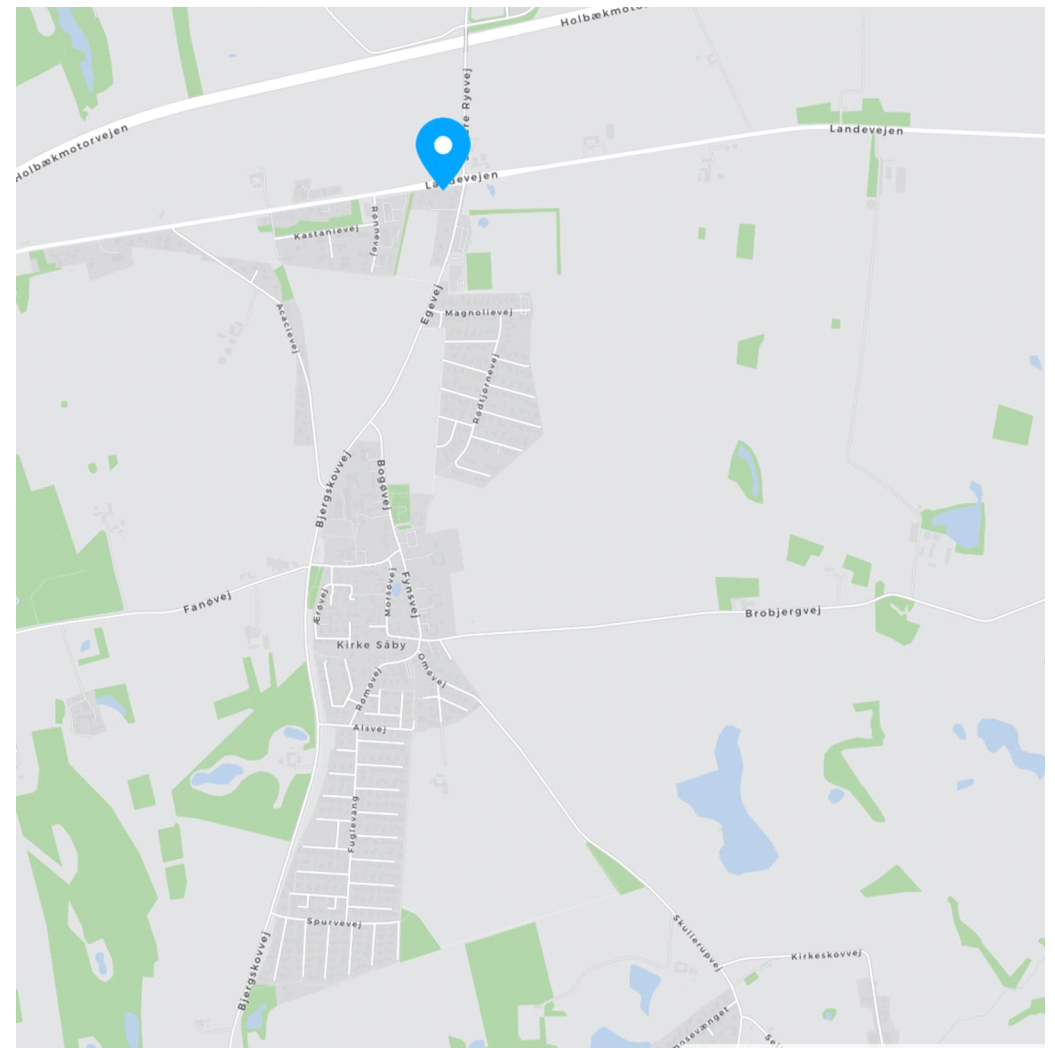
Adresse: Landevejen 82, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 240-1626
Ejerudgift/md.: kr. 1.702

Dato: 11.01.2026



EFDT
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Landevejen 82, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 240-1626
Ejerudgift/md.: kr. 1.702

Dato: 11.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lejre
Matr.nr.:	12 o Torkilstrup By, Kirke Såby m.fl.
BFE-nr.:	8751330
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1957/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.103.000 kr.
Grundværdi:	733.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	882.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	586.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	864 m ²
Boligareal i alt:	78 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	78 m ²
Udestue:	17 m ²
Garage:	18 m ²

* 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. 07.10.1943 lbnr. 4463-18 Tillægstekst Dok om brønd mv, forsynings-/afløbsledninger mv, færdhedsret mv Filnavn: 18_Q_549
Nr. 2 lyst d. 14.11.1963 lbnr. 19340-18 Tillægstekst Dok om vandværk mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 18_Q_30
Nr. 3 lyst d. 12.07.1965 lbnr. 15191-18 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 18_J_113
Nr. 4 lyst d. 11.06.1969 lbnr. 8055-18 Tillægstekst Dok om vandværk mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 18_E_336
Nr. 5 lyst d. 23.08.1972 lbnr. 16965-18 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 18_J_113
Nr. 6 lyst d. 01.02.1985 lbnr. 2843-18 Tillægstekst Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv Filnavn:

Kommuneplan:

<https://www.lejre.dk/borger/bolig-byggeri-og-affald/kommuneplan-2025>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Indesit køle-/ fryseskab, Walcott emhætte, Gram komfur, Brandt vaskemaskine
De i boligen værende løsøre medfølger uden nogen form for garanti, da boligen sælges som dødsbo.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Landevejen 82, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 240-1626
Ejerudgift/md.: kr. 1.702

Dato: 11.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.400 Forbrug: 1.022,70 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn
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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Adresse: Landevejen 82, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 240-1626
Ejerudgift/md.: kr. 1.702

Dato: 11.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.500	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.499.000
Grundskyld	kr.	5.629	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Renovation	kr.	4.194	Tinglysningsskødet	kr.	10.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100	I alt	kr.	1.516.603
Husforsikring, anslået	kr.	6.000			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

20.424

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.104 md./ 97.243 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.604 md./ 79.246 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: 07.01.2026 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: Landevejen 82, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 240-1626
Ejerudgift/md.: kr. 1.702

Dato: 11.01.2026

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

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!