

REAL



Sangdrosselvej 7, Dybendal, 4190 Munke Bjerghby

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	104
Kontant	1.095.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.952	Grund m ²	2.600
Byggeår/ombygget	1972/1977		

Sagsnr. **373F1040**

RealMæglerne Sorø ApS

Alleen 11B / 4180 Sorø / Tlf. +45 40820018 / www.realmaeglerne.dk/sorø

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: Sangdrosselvej 7, Dybendal, 4190 Munke Bjergby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 373F1040
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 05.09.2026



Nydeligt fritidshus med anneks og stor grund

Dette fritidshus ligger fredeligt placeret på en stor, grøn grund tæt på Munke Bjergby lidt nord for Sorø. Ejendommen grænser direkte op til et naturskønt område, hvilket giver jer udsigt over de omkringliggende landskaber. I får gode rammer for afslapning, udeliv og rolige stunder med naturen helt tæt på.

Huset, der er et Kalmar-hus, blev opført i 1972. Facaden fremstår pæn med rødt og gult træværk og et markant tag, og inde i boligen er det stuen og køkkenet, der udgør midtpunktet. Her har I god plads til både måltider, brætspil og hyggelige aftener, og i stuen sørger de store vinduespartier for et godt lysindfald, og de selvsamme vinduer sørger for, at I kan træde direkte ud på en stor terrasse. Køkkenet er arrangeret i et enkelt design, som passer godt til de karakteristiske træpaneler, som ses på både væggene og loftet, som er ført til kip. De sorte fremhævninger ved bjælkerne under loftet er også værd at bide mærke i.

Hovedhuset rummer to værelser, som I kan indrette med sovepladser, gæsteværelse eller et hobbyrum. I får også to badeværelser, hvilket er en fordel, når I samler familie og venner. Under huset findes et disponibelt kælderrum, der eksempelvis kan tjene som aktivitetsrum. Dertil kommer et anneks med ét stort rum og tilhørende terrassearealer, der giver jer ekstra plads til overnattende gæster eller fritidsaktiviteter.

Udendørs får I en stor grund med græsarealer, høje træer og god afstand omkring huset. Flere terrasser giver jer mulighed for at finde en passende plads til morgenkaffen, måltider under åben himmel eller afslapning i fredelige omgivelser. Et værksted har I også glæde af.

I får glæde af korte afstande til mange af de mest brugte faciliteter, men det er især den dejlige natur, som kendetegner området. Store skove og et meget kuperet terræn ligger for jeres fødder.

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: Dorte Hahn Andersen

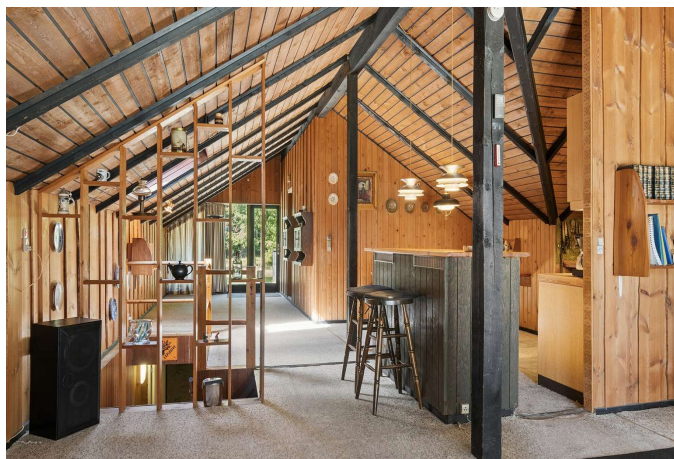
Adresse: Sangdrosselvej 7, Dybendal, 4190 Munke Bjergby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 373F1040
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

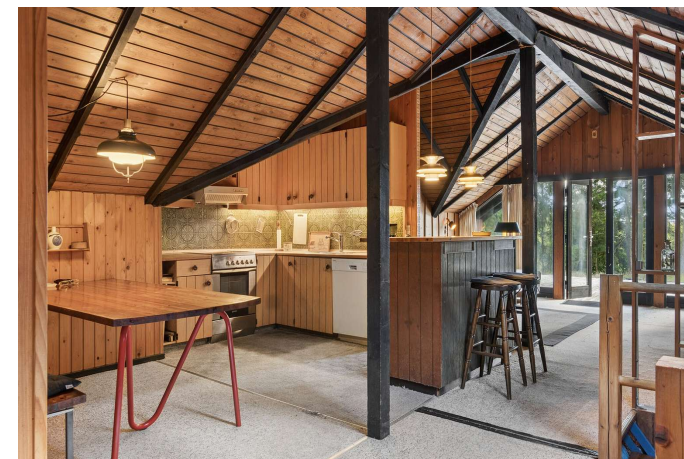
Dato: 05.09.2026



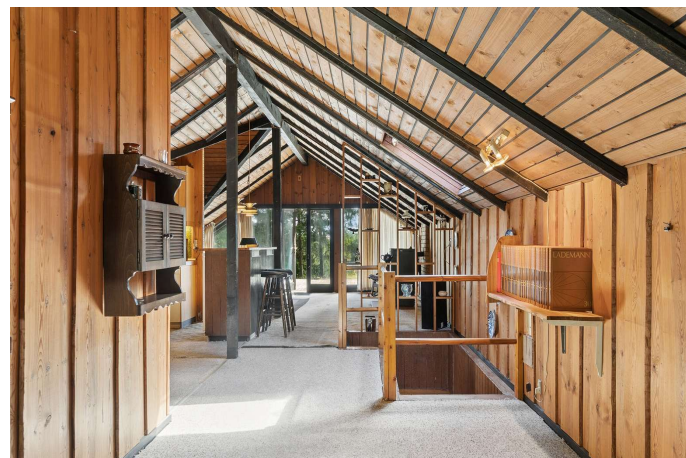
Stue



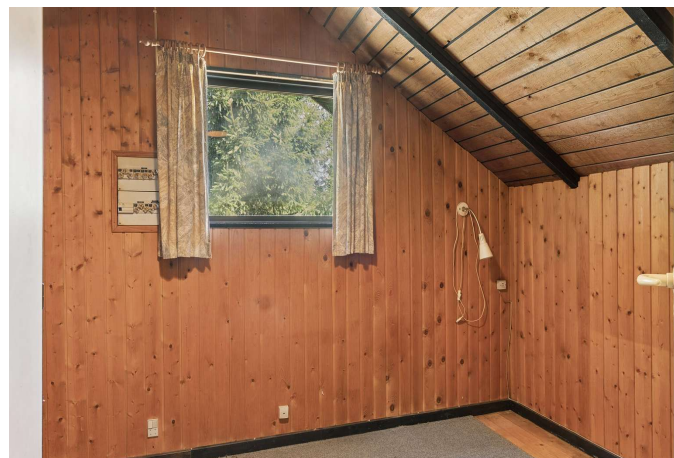
Alrum



Spisestue



Gang



Værelse



Badeværelse

Adresse: Sangdrosselvej 7, Dybendal, 4190 Munke Bjergby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 373F1040
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 05.09.2026



Soveværelse



Badeværelse



Kælder



Have



Anneks

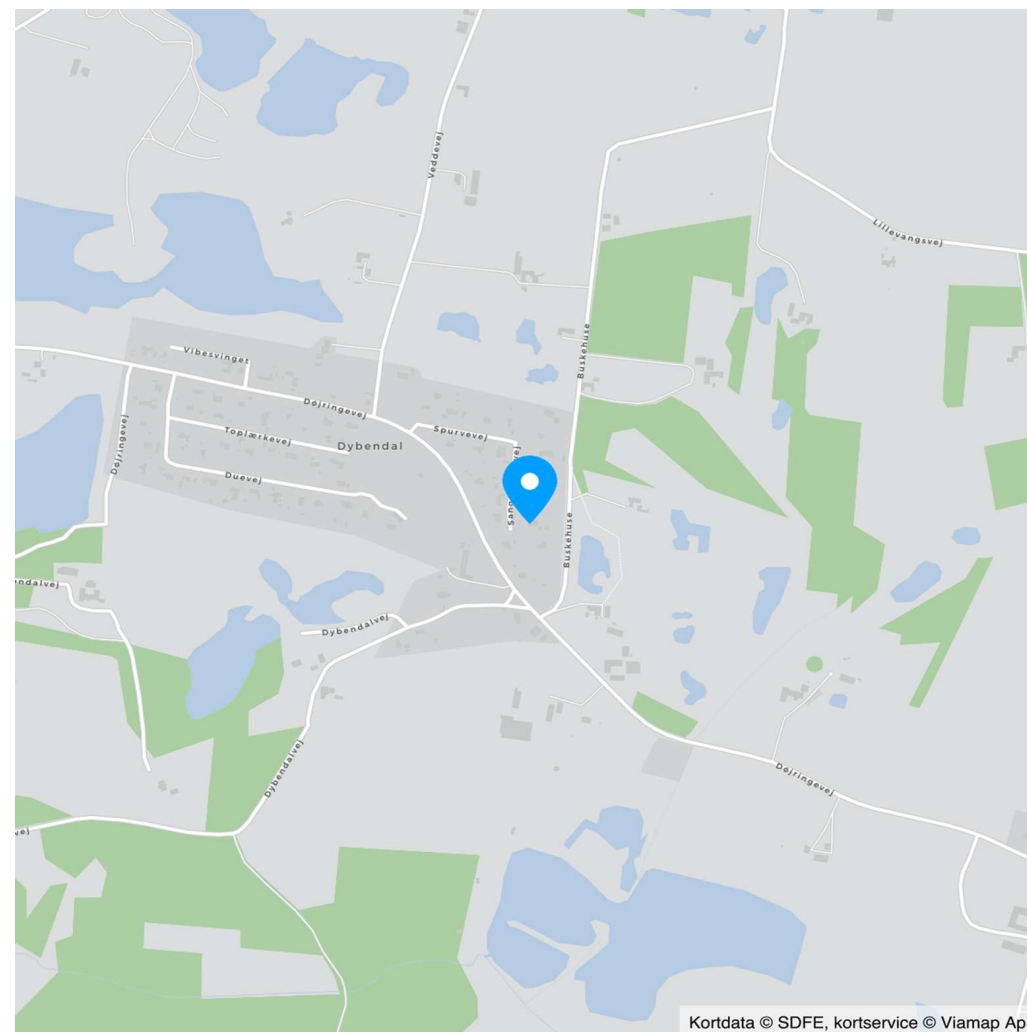
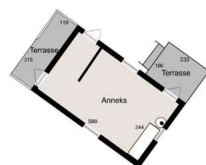


Værksted

Adresse: Sangdrosselvej 7, Dybendal, 4190 Munke Bjergby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 373F1040
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 05.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sangdrosselvej 7, Dybendal, 4190 Munke Bjergby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 373F1040
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 05.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 11bu Munke Bjergby By, Munke Bjergby
BFE-nr.: 2506279
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1972/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.280.000
Grundværdi: 919.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.024.000
Grundlag for grundskyld: 735.200

Arealer**

Grundareal: 2.600 m²
Boligareal i alt: 104 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus 82 m²
- heraf Anneks i tilknytning til helårsbolig 22 m²

Øvrige arealer:

Kælder: 32 m²
Værksted: 8 m²
Fritliggende overdækning: 8 m²
Carport: 12 m²
Udhus: 26 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: 15.01.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 02.11.1994 - Lokalplan nr. 24

Planer

Kommuneplan A.S 1 - Sommerhusområdet Dybendal
Lokalplan 24 - Område ved Dybendal

Anvendelsesbegrænsninger

Skovbyggelinje:

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja ___ Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sangdrosselvej 7, Dybendal, 4190 Munke Bjergby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 373F1040
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 05.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Pillebrændeovn
Ejendommens primære varmekilde: Pillebrændeovn
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Sangdrosselvej 7, Dybendal, 4190 Munke Bjergby
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 373F1040
 Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 05.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.222	Kontantpris	kr. 1.095.000
Grundskyld	kr.	7.205	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 8.450
Husforsikring	kr.	4.396	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 9.445
Skorstensfejning	kr.	1.542	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr. 8.750
Rottebekæmpelse	kr.	325	I alt	kr. 1.121.645
Grundejerforening anslået	kr.	1.000	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.	
Renovation	kr.	3.738		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.429		

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: Sangdrosselvej 7, Dybendal, 4190 Munke Bjergby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 373F1040
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 05.09.2026

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. 4: hovedstol kr. 291.000

Nr. 5: hovedstol kr. 355.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Dybendal

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grund-

lag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

RealMæglerne Sorø - Vi tager det personligt!

Godt lokalkendskab skaber resultater
Lokalkendskabet er en vigtig egenskab hos ejendomsmæglerne, når man skal finde den rette bolig - og lokalkendskab får man kun ved at være en del af bybilledet og følge med i udviklingen i vores nærområde.

Lokalkendskab er én af de ting vi kan tilbyde dig både som køber og sælger. Vi er alle lokale og har "fingeren på pulsen" omkring markedet og hvordan udviklingen er i lokalområdet.

Du kan fange os alle ugens 7 dage, og vi er altid klar til at hjælpe dig med en god handel.