



REAL

Rødtjørnevej 14, 4060 Kirke Såby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	121
Kontant	2.125.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.207	Grund m ²	860
Byggeår	1966	Energimærke	E

Sagsnr. **240-1694**

RealMæglerne Roskilde & Lejre

Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rødtjørnevej 14, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 2.125.000

Sagsnr.: 240-1694
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 02.06.2026



Velindrettet villa i børnevenlige Kirke Såby

Er du på jagt efter en velindrettet bolig til en overkommelig pris, så bør du se nærmere på Rødtjørnevej 14. Her får du en bolig med en attraktiv beliggenhed direkte ud til et grønt område og med kig til åbne marker. Boligen ligger i et roligt og børnevenligt område med kort gåafstand fra skole, børnepasning, fritidsaktiviteter og busstoppested.

Ejendommen: Boligen er opført i ét plan i 1966 og rummer 121 velindrettede kvadratmeter. Planløsningen er funktionel og familievenlig med en god opdeling mellem opholdsrum og værelser. Til boligen hører en skøn grund på 860 m², som grænser direkte op til et grønt område, hvortil der er direkte adgang gennem egen låge. Haven er velanlagt med flot beplantning, fiskedam og flere hyggelige terrasser. Herudover får du garage samt udhus med god plads til opbevaring, værksted eller hobby.

Indretning: Man bydes velkommen i entréen, hvorfra der er adgang til husets værelsesafdeling. Her finder du tre gode værelser, hvoraf det ene har kig over det grønne område og de åbne marker bagved. Herudover får du et badeværelse med bruseniche samt et separat gæstetoilet. Praktisk spisekøkken med god bord- og skabsplads. Fra køkkenet er der adgang til bryggers med hverdagsindgang. Stuen er lys og rummelig med plads til både spiseafdeling og sofaarrangement. Herfra er der udgang til terrasse og have. For den køber, der drømmer om et mere åbent opholdsmiljø, vil det være oplagt at åbne mellem køkken og stue.

Området: Kirke Såby er et oplagt valg for børnefamilien. Her er højt til himlen, grønne områder og et godt lokalt fællesskab. Området er præget af lukkede veje og begrænset trafik, hvilket giver gode og sikre forhold for både børn og voksne. Fra boligen er der kort gåafstand til boldbaner, idrætshal og fritidsaktiviteter. Her er kun få meter til børnehaven, Kirke Saaby Skole ligger kun ca. 800 m fra boligen, mens dagligvareindkøb findes ca. 1 km væk. Byen har gode busforbindelser til både Hvalsø, Hvalsø Station og Roskilde, og bussen til Roskilde holder under 700 m fra boligen. Samtidig 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: Rødtjørnevej 14, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 2.125.000

Sagsnr.: 240-1694
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

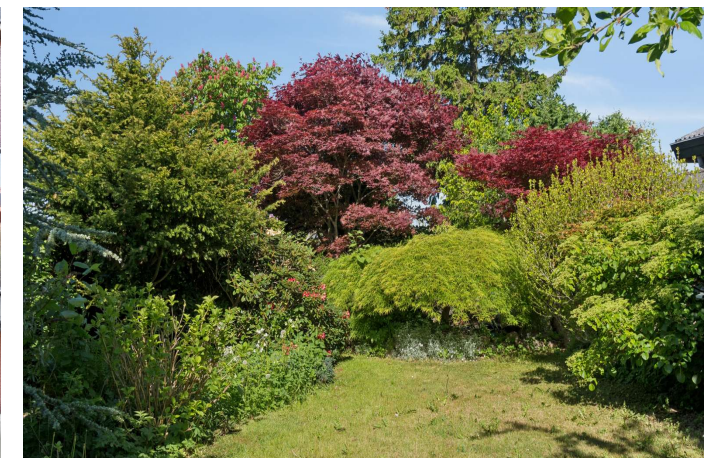
Dato: 02.06.2026



Adresse: Rødtjørnevej 14, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 2.125.000

Sagsnr.: 240-1694
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

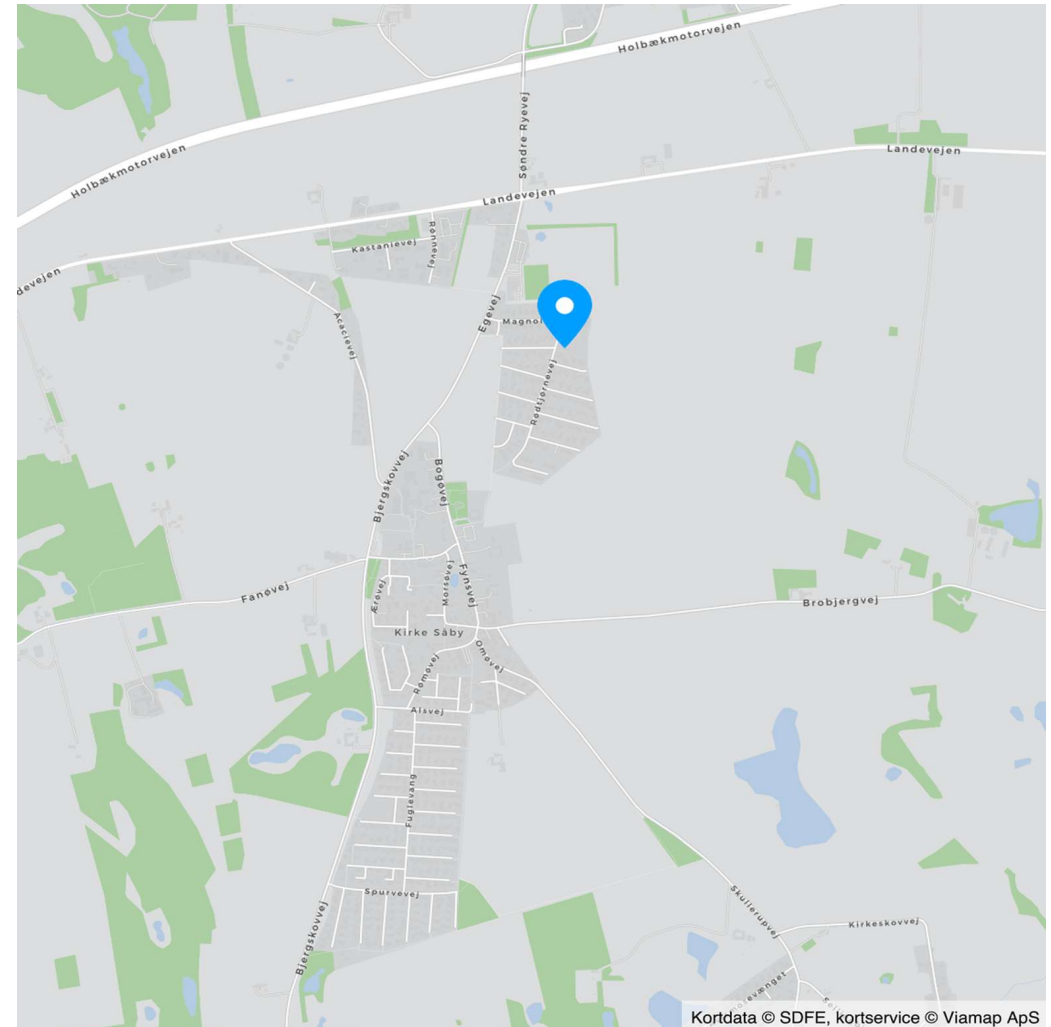
Dato: 02.06.2026



Adresse: Rødtjørnevej 14, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 2.125.000

Sagsnr.: 240-1694
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 02.06.2026



Adresse: Rødtjørnevej 14, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 2.125.000

Sagsnr.: 240-1694
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 02.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lejre
Matr.nr.: 13ai Kirke Såby By, Kirke Såby
BFE-nr.: 2229376
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.729.000
Grundværdi: 970.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.383.200
Grundlag for grundskyld: 776.000

Arealer**

Grundareal: 860 m²
Boligareal i alt: 121 m²
Øvrige arealer:
Garage: 23 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: 31.03.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Planer

Kommuneplan 9.B2 - Kirke Såby, Christiansminde

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rødtjørnevej 14, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 2.125.000

Sagsnr.: 240-1694
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 02.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Afventer oplysninger

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Afventer oplysninger

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Drikkevandsinteresser

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er placeret indenfor drikkevandsinteresseområder og følsomme indvindingsområder jf. ejendomsdata-rapport.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.400 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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 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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Rødtjørnevej 14, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 2.125.000

Sagsnr.: 240-1694
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 02.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.054	Kontantpris	kr.	2.125.000
Grundskyld	kr.	7.450	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.650
Forsikring	kr.	8.856	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	I alt	kr.	2.147.650
Renovation	kr.	2.969			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.479			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.564 md. / 138.769 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.269 md. / 111.231 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.

Jyske Bank

Adresse: Rødtjørnevej 14, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 2.125.000

Sagsnr.: 240-1694
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 02.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.400.000

Nr. 3: hovedstol kr. 250.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Christiansminde

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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! RealMæglerne Roskilde & Lejre - 46328090 - 4000@mailreal.dk