



REAL

Kirkebakkevej 30A

Ejd. type	Villa, 2 fam.	Bolig m2	355
Kontantpris	3.895.000	Værelser	8
Ejerudgift	3.206	Grund m2	5.587
Byggeår/ombygget	1850/2005	Energimærke	C

Sagsnr. **373V1412**

RealMæglerne Sorø ApS

Alleen 11B / 4180 Sorø / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kirkebakkevej 30A, 4190 Munke Bjergby
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 373V1412
Ejerudgift/md.: kr. 3.206

Dato: 31.03.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om at bo tæt på naturen uden at give afkald på plads, komfort og fleksibilitet? I Munke Bjergby venter en unik mulighed, nemlig en historisk tofamiliesejeendom, hvor hele 355 kvadratmeter bolig og en grund på godt en halv hektar giver rig mulighed for at forene hverdag, fællesskab, arbejdsliv og privatliv under samme tag.

Munke Bjergby er en familievenlig landsby med en aktiv borgerforening, og den ligger midt i den vestsjællandske natur. Her mødes naboer til den årlige høstfest og alverdens andre arrangementer, og børnefamilier sætter også pris på byens gode naturbørnehave. Akkurat ved jeres kommende hjem holder bussen, så det bliver nemt at tilgå alle hverdagens fornødenheder.

Ejendommen er oprindeligt fra 1850, men blev i 2005 totalrenoveret og udvidet med en førstesal, så den i dag fremstår som et indflytningsklart hjem med masser af sjæl. Forestil dig to familier, der mødes til fælles sommermiddage på terrassen, mens børnene løber frit i haven. Eller bedsteforældre, der har deres egen boligafdeling, men stadig er tæt på børnebørnene. Mulighederne er mange, og fleksibiliteten i indretningen gør det nemt at skabe netop de rammer, der passer til dit liv.

Beboelsen i hovedhuset er centreret omkring entréen, hvor der på hver side er en boligenhed med eget køkken, badeværelse og en stor, sydvendt stue med udgang til haven. Fra begge afdelinger går en trappe op til værelser og badeværelser på overetagen. Endelig findes 90 brugbare kvadratmeter i den rummelige tilbygning, hvor der i dag er kontor.

I haven er der masser af plads til leg, ligesom du kan nyde en rolig stund i solen eller skyggen med udsigt over skoven på egen grund. Det er ligeledes muligt at overtage to ekstra parceller.

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: Kirkebakkevej 30A, 4190 Munke Bjergby
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 373V1412
Ejerudgift/md.: kr. 3.206

Dato: 31.03.2026





Adresse: Kirkebakkevej 30A, 4190 Munke Bjergby
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 373V1412
Ejerudgift/md.: kr. 3.206

Dato: 31.03.2026

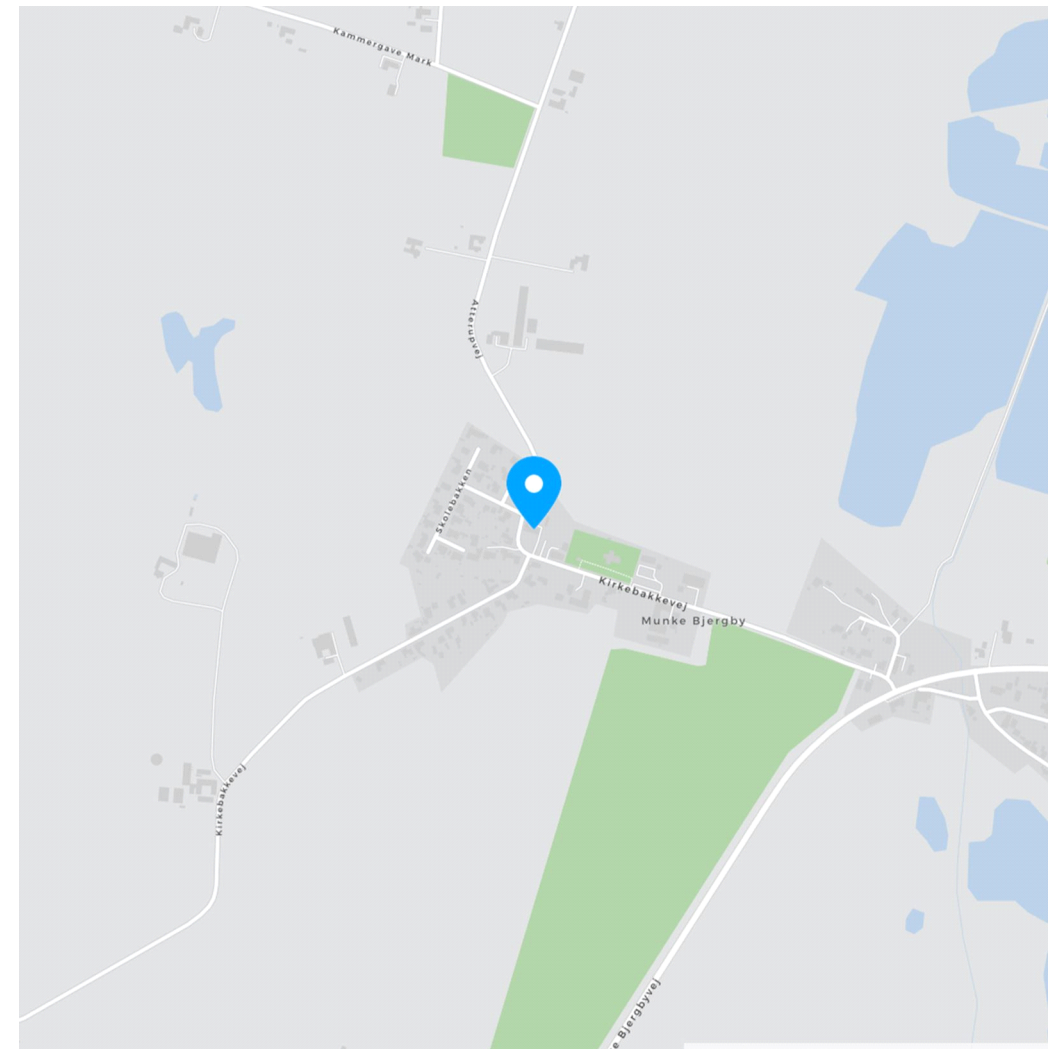




Adresse: Kirkebakkevej 30A, 4190 Munke Bjergby
 Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 373V1412
 Ejerudgift/md.: kr. 3.206

Dato: 31.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kirkebakkevej 30A, 4190 Munke Bjergby
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 373V1412
Ejerudgift/md.: kr. 3.206

Dato: 31.03.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 2 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 2 a Munke Bjergby By, Munke Bjergby m.fl.
BFE-nr.: 9365889
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentligt
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1850/2005

Arealer*

Grundareal: 5.587 m²
- heraf vej 1.708 m²
Boligareal i alt: 355 m²
- heraf udnyttet tagetage: 141 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 92 m²
Udhus: 62 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.948.000 kr.
Grundværdi: 837.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.358.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 669.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Byggelinjer:

Jævnfør ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en Kirkebyggelinje.

Kloak:

Ejendommen har frist for tilslutning til nyt kloaksystem d. 01.08.2026.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret som Bevaringsværdi.

Fredning:

En del af grunden er dækket af en Kirkefredning.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.01.1928 Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 18.03.1954 Dok om fredning
Nr. 3 lyst d. 15.04.1957 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 12.04.1960 Dok om byggelinier mv
Nr. 5 lyst d. 12.04.1960 Dok om byggelinier mv
Nr. 6 lyst d. 13.11.1965 Dok om færdselsret mv, oversigt mv
Nr. 7 lyst d. 23.09.1974 Dok om lergravning mv Rette lysningsdato er 13.11.65
Nr. 8 lyst d. 23.09.1974 Dok om NVE
Nr. 9 lyst d. 16.01.2008 Dok med SEAS-NVE Net A/S om kabler/trans- formerstation m.v.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kirkebakkevej 30A, 4190 Munke Bjergby
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 373V1412
Ejerudgift/md.: kr. 3.206

Dato: 31.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kirkebakkevej 30A+B:
Kirkebakkevej 30A
Boligareal: 204m²

Kirkebakkevej 30B
Boligareal: 151m²

Brændeovne:

Der findes to brændeovne i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnene er produceret før 1. januar 2003 skal de udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.400 Forbrug: 15.754,00 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne
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 salgsoptillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Kirkebakkevej 30A, 4190 Munke Bjergby
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 373V1412
Ejerudgift/md.: kr. 3.206

Dato: 31.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.028	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.895.000
Grundskyld	kr.	6.562	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	21.733
Husforsikring	kr.	10.860	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Renovation	kr.	7.355	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	1.157	I alt	kr.	3.950.733
Rottebekæmpelse	kr.	513			
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		38.475			

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/nettoydelser 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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.345 md./ 256.136 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.112 md./ 205.340 år v/26,40%
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: 28.03.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Kirkebakkevej 30A, 4190 Munke Bjergby
 Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 373V1412
 Ejerudgift/md.: kr. 3.206

Dato: 31.03.2026

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:

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.619.000	1.677.537	1.619.172	DKK	2,23	52.187	24,50	3,28			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab - Samsung
 Komfur - Gram
 Emhætte - Ukendt
 Opvaskemaskine - Bosch

Køleskab - LG
 Ovn - Ukendt
 Kogeplade - IKEA
 Emhætte - AEG
 Opvaskemaskine - Siemens

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