



REAL

Bygmarken 44, Kirke Sonnerup, 4060 Kirke Såby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	167
Kontant	2.499.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.083	Grund m ²	766
Byggeår	1973	Energimærke	D

Sagsnr. **240-1678**

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

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: Bygmarken 44, Kirke Sonnerup, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 240-1678
Ejerudgift/md.: kr. 2.083

Dato: 03.04.2026



Skøn villa beliggende ud til åbne marker!

Søger du en indflytningsklar bolig med udsigt over åbne marker, så behøver du ikke lede længere. Du får her en familievilla, beliggende for enden af en lukket sidevej og direkte ud til åbne marker. Ejendommen ligger i Kirke Sonnerup.

Ejendommen: Boligen er opført i 1973 og er inden for de senere år renoveret og moderniseret og fremstår i indflytningsklar stand. Her får du en villa med en planløsning, der passer til børnefamilien. Boligens samlingspunkt er det åbne køkken/alrum i forbindelse med stuen, hvor opholdsrummene er samlet i ét leverum. Udendørs får du en have med plads til leg og ophold. Gårdhaven ligger, så solen kan nydes det meste af dagen. Herudover er der muret garage samt udhus.

Indretning: Man bydes velkommen i en hall med trappe til 1. sal. Her er adgang til gæstetoilet og bryggers. Hjemmets samlingspunkt er det åbne køkken/stue/alrum. Her strømmer lyset ind fra tre verdenshjørner, og her er plads til familien. Du kan stå i køkkenet og lave aftensmaden og samtidig være en del af det, der sker i stuen. Køkkenet fremstår med grebsfrie grå fronter, har plads samt en køkkenø. Fra køkkenet er der adgang til bryggeret, som kan fungere som grovkøkken. I stuen er der plads til sofaområde, og aftenerne kan nydes med brændeovnen. Herfra er der udgang til terrasse og gårdhave, som fungerer som forlængelse af opholdsrummet i sommerperioden. På 1. sal er der tre værelser, og der kan etableres et fjerde. Herudover er der badeværelse med badekar og bruseniche samt repos, der kan indrettes som hjemmekontor eller legerum.

Området: Boligen er beliggende på en lukket sidevej uden gennemkørende trafik. Her kan ungerne løbe og lege på vejen uden bekymring. Fra Kirke Sonnerup er der skolebus til Bramsnæsvigskolen, og området er velfungerende for børnefamilier. Kirke Sonnerup er en by med et aktivt lokalsamfund midt på Sjælland. Her bor du omgivet af åbne marker og et kuperet landskab. Byen ligger mellem Roskilde og Holbæk med nem adgang til motorvejen.

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: Bygmarken 44, Kirke Sonnerup, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 240-1678
Ejerudgift/md.: kr. 2.083

Dato: 03.04.2026

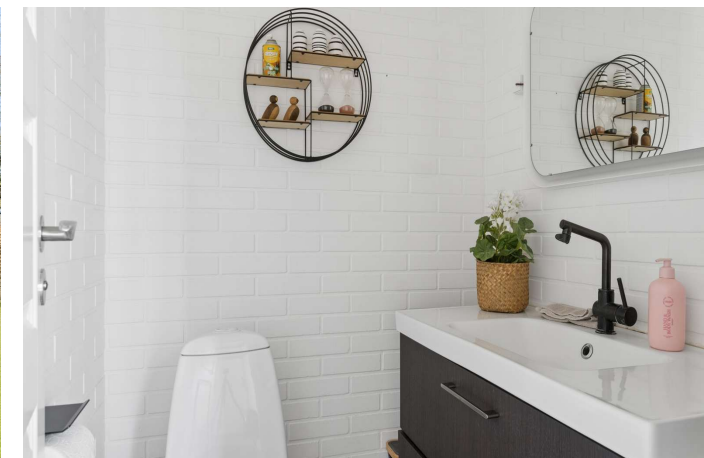




Adresse: Bygmarken 44, Kirke Sonnerup, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 240-1678
Ejerudgift/md.: kr. 2.083

Dato: 03.04.2026





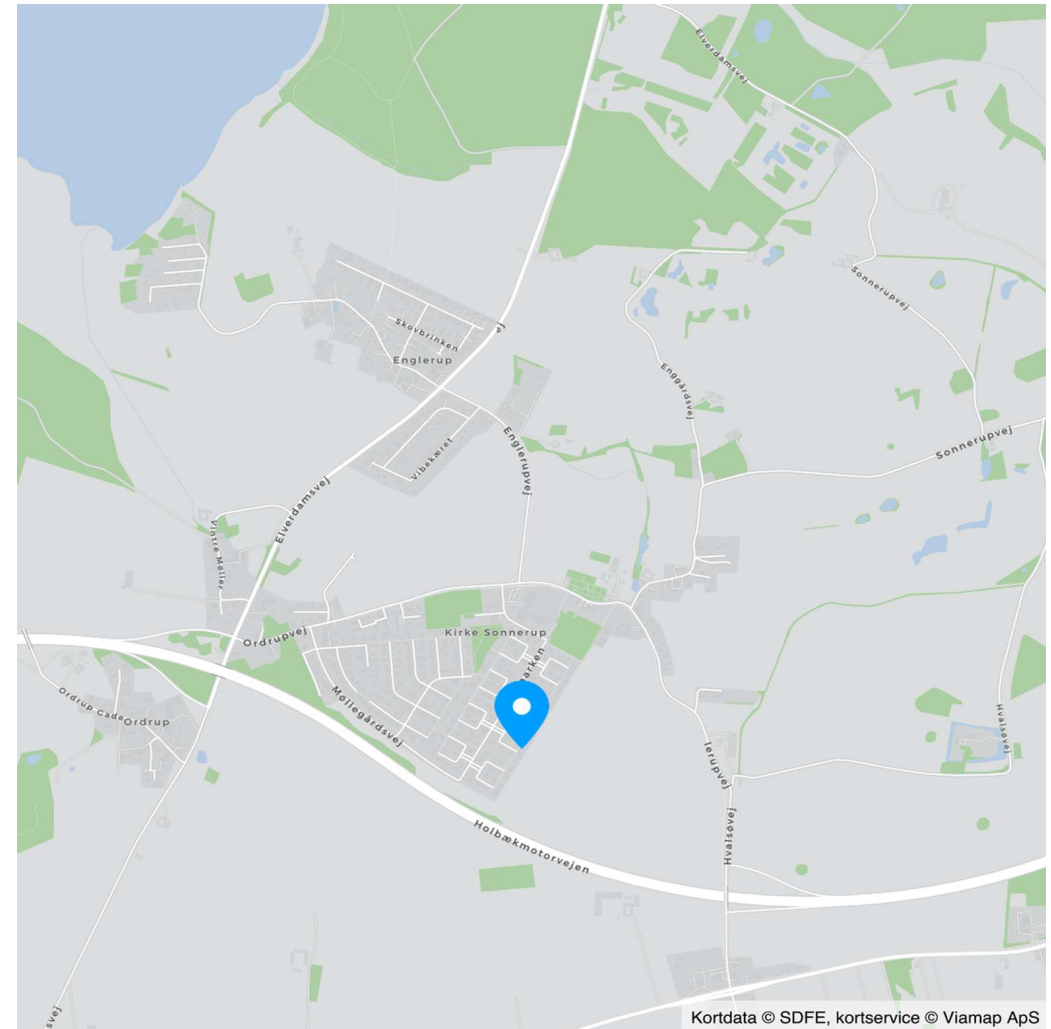
Adresse: Bygmarken 44, Kirke Sonnerup, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 240-1678
Ejerudgift/md.: kr. 2.083

Dato: 03.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Bygmarken 44, Kirke Sonnerup, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 240-1678
Ejerudgift/md.: kr. 2.083

Dato: 03.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lejre
Matr.nr.:	6im Kirke Sonnerup By, Kirke Sonnerup
BFE-nr.:	2231020
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.967.000
Grundværdi:	821.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.573.600
Grundlag for grundskyld:	656.800

Arealer**

Grundareal:	766 m ²
Boligareal i alt:	167 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	29 m ²

** 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: 06.01.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv,

Planer

Kommuneplan 8.B1 - Kirke Sonnerup, Bygmarken, Havrevænget, Møllegårdsvej, Rugvangen, Hvedetoften, Møllebakken, Snebærvej m.fl.

Tilbehør:

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

Afventer oplysning

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bygmarken 44, Kirke Sonnerup, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 240-1678
Ejerudgift/md.: kr. 2.083

Dato: 03.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej
Forbehold:

Rørskade: Nej

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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 12.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Bygmarken 44, Kirke Sonnerup, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 240-1678
Ejerudgift/md.: kr. 2.083

Dato: 03.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.025	Kontantpris	kr.	2.499.000
Grundskyld	kr.	6.305	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation Lejre kommune	kr.	2.969	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Grundejerforening, anslået	kr.	1.500	Ejerskiftegebyr GF, anslået	kr.	500
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	I alt	kr.	2.524.350
Husforsikring, anslået	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.000			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.703 md. / 164.433 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.984 md. / 131.808 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Bygmarken 44, Kirke Sonnerup, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 240-1678
Ejerudgift/md.: kr. 2.083

Dato: 03.04.2026

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

Grundejerforening

Navn: Møllegårdens Grundejerforening & Vandværk v/kasserer Michael Nielsen

Pligt til medlemskab: Ja

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