

REAL



Ordrupvej 45, Sonnerup, 4060 Kirke Såby

| | | | |
|------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 130 |
| Kontant | 3.150.000 | Værelser | 5 |
| Ejerudgift | 2.409 | Grund m ² | 1.453 |
| Byggeår | 1971 | Energimærke | A2020 |

Sagsnr. **240-1697**

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: Ordrupvej 45, Sonnerup, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 240-1697
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 28.05.2026



Gennemrenoveret villa med fjordudsigt

Drømmer du om et hus med fjordudsigt og følelsen af nybyg? Boligen er oprindeligt fra 1971, men er gennemrenoveret fra A-Z og fremstår indflytningsklar med et moderne udtryk. Her får du gulvvarme overalt, luft til vand varmepumpe samt en moderne og velindrettet bolig med fokus på komfort og funktionalitet. Kirke Sonnerup byder på naturskønne omgivelser, et aktivt lokalsamfund og skolebus til Bramsnæsvigskolen. Nem adgang til Holbækmotorvejen samt kort afstand til Roskilde og Holbæk.

Ejendommen: Boligen er opført i 1971, men er inden for de seneste år blevet gennemrenoveret. De nuværende ejere har været hele ejendommen igennem, og alt fremstår i superflot stand. Du får en velindrettet villa med en planløsning, der passer godt til den moderne børnefamilie. Den indbyggede dobbeltgarage med gulvvarme giver plads til både biler, hobby og opbevaring. Udendørs får du en stor og dejlig grund på 1453 m² med plads til leg og ophold.

Indretning: Man bydes velkommen i en entré med adgang til gæstetoilet. Hjemmets samlingspunkt er det store og åbne køkken/alrum/stue. Her strømmer lyset ind fra tre verdenshjørner, og her er plads til hele familien. Fra alrummet er der en fin udsigt til fjorden. Du kan stå i køkkenet og lave aftensmaden og samtidig være en del af det, der sker i stuen. Køkkenet fremstår med flotte, grebsfrie fronter, har masser af plads samt en praktisk køkkenø. I stuen er der god plads til sofaområde og udgang til terrasse og have. Husets værelsesafdeling indeholder fire gode værelser og et lækkert badeværelse. Praktisk bryggers med direkte udgang til den indbyggede og opvarmede dobbeltgarage med automatiske porte.

Området: Boligen er beliggende i skønne Kirke Sonnerup, hvor du er omgivet af natur. Fra Kirke Sonnerup er der skolebus til Bramsnæsvigskolen, og området er generelt velfungerende for børnefamilier. Kirke Sonnerup er en mindre by med et aktivt lokalsamfund og naturskønne omgivelser midt på Sjælland. Her bor du omgivet af åbne marker og et let kuperet landskab, som skaber en rolig og landlig atmosfære. Byen ligger mellem Roskilde og Holbæk med nem adgang til Holbækmotorvejen.

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: Ordrupvej 45, Sonnerup, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 240-1697
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

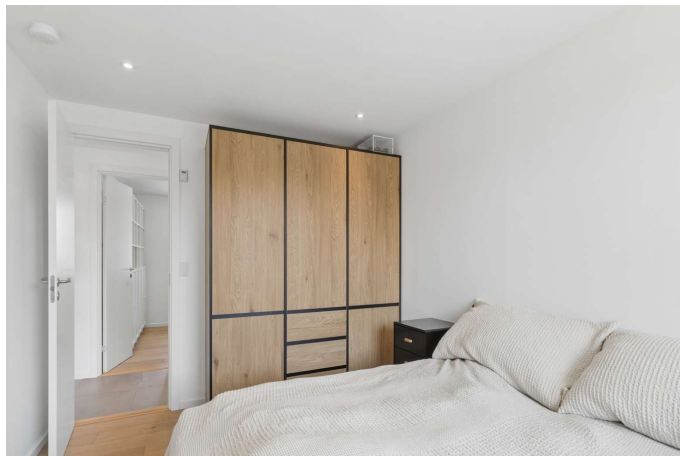
Dato: 28.05.2026



Adresse: Ordrupvej 45, Sonnerup, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 240-1697
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 28.05.2026



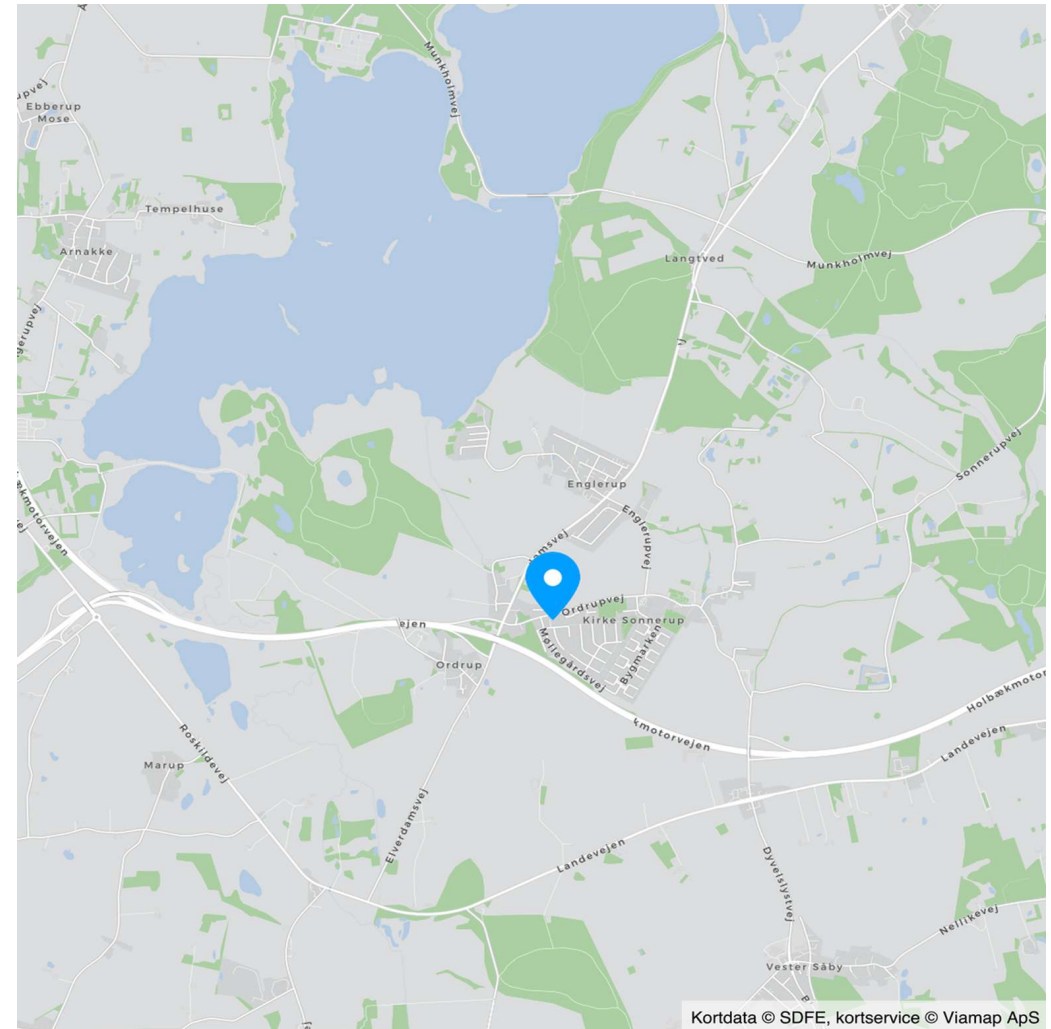
Adresse: Ordrupvej 45, Sonnerup, 4060 Kirke Såby
 Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 240-1697
 Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 28.05.2026



EFXIT
 Vejlende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Ordrupvej 45, Sonnerup, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 240-1697
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lejre
Matr.nr.: 5r Kirke Sonnerup By, Kirke Sonnerup
BFE-nr.: 2230720
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.743.000
Grundværdi: 1.644.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.394.400
Grundlag for grundskyld: 1.315.200

Arealer**

Grundareal: 1.453 m²
Boligareal i alt: 130 m²
Øvrige arealer:
Garage: 24 m²
Udhus: 30 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: 12.05.1972 - Dok om forsynings-/afløbsledninger 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 oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ordrupvej 45, Sonnerup, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 240-1697
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 28.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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 gult hus

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

Energimærkning: Energimærke A2020

Adresse: Ordrupvej 45, Sonnerup, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 240-1697
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 28.05.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|--------------------------|-----|--------|------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 7.111 | Kontantpris | kr. | 3.150.000 |
| Grundskyld | kr. | 12.626 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 20.750 |
| Renovation, Lejre | kr. | 2.969 | I alt | kr. | 3.170.750 |
| Rottebekæmpelse, anslået | kr. | 200 | | | |
| Husforsikring, anslået | kr. | 6.000 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 28.906 | | | |

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.294 md. / 207.524 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.864 md. / 166.365 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: 30.04.2026

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: Ordrupvej 45, Sonnerup, 4060 Kirke Såby
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 240-1697
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 28.05.2026

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. 1.515.000

Nr. 3: hovedstol kr. 482.200

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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