

REAL



## Ringstedvej 15C, 4180 Sorø

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>145</b>
Kontant	<b>2.295.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.732</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>841</b>
Byggeår	<b>1939</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **373V1423**

**RealMæglerne Sorø ApS**

Alleen 11B / 4180 Sorø / Tlf. +45 40820018 / [www.realmaeglerne.dk/sorø](http://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: Ringstedvej 15C, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 373V1423  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 25.03.2026



Placeret centralt i Sorø og tæt på både hverdagens behov, søer og skov finder I Ringstedvej 15C. Villaen fordeler sig over 198 gode etagemeter, og hertil kommer en stor garage på 96 kvadratmeter, hvorfor ejendommen er oplagt for jer, der vil drive erhverv hjemmefra. Velkommen til.

Det smukke hus er opført i 1939, og det viser sig allerede udefra, hvor den røde murstensfacade er pyntet med gesims og andre fine detaljer. Indendøre møder I et lyst og rart hjem med plankegulv, fyldningsdøre og behagelige lysindfald. Stueetagen er indrettet med et køkken, der ligger side om side med to stuer en suite. Et badeværelse runder etagen af.

Følg trappen til førstesalen, hvor I skal præsenteres for hjemmets tre værelser. Fra det ene værelse er der udgang til tagterrassen. I skal også ned i den gode kælder med endnu et badeværelse samt disponible rum. Som noget helt særligt her midt i byen får I også en rummelig garage, så I har mulighed for at kombinere bolig og erhverv.

Jeres have er lukket og anlagt i flere niveauer og zoner, så der er rig mulighed for at opsøge sol og skygge dagen igennem. Beplantningen er opvokset med det resultat, at jeres omgivelser er grønne, frodige og rolige.

I bosætter jer centralt i Sorø med let adgang til stort og småt. Det nærmeste supermarked ligger 400 meter fra matriklen, og der er ikke engang det dobbelte til børnenes daglige gang i Sorø Borgerskole. Jeres nærmiljø er også velforsynet med spændende idrætsfaciliteter, offentlig transport og smuk natur. Sidst, men ikke mindst, udmærker beliggenheden sig ved at have god synlighed - til stor gavn, hvis nu I ønsker erhverv på adressen.

### 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: Ringstedvej 15C, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 373V1423  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 25.03.2026



Stue



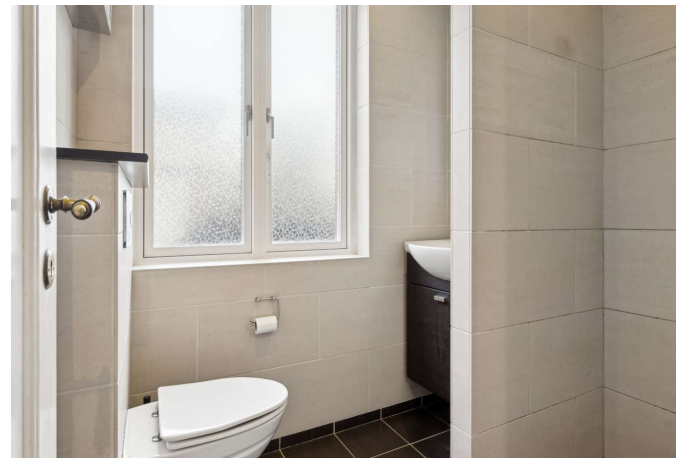
Stue



Stue



Køkken



Badeværelse



Entré

Adresse: Ringstedvej 15C, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 373V1423  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 25.03.2026



Soveværelse



Værelse



Værelse



Kælder



Badeværelse

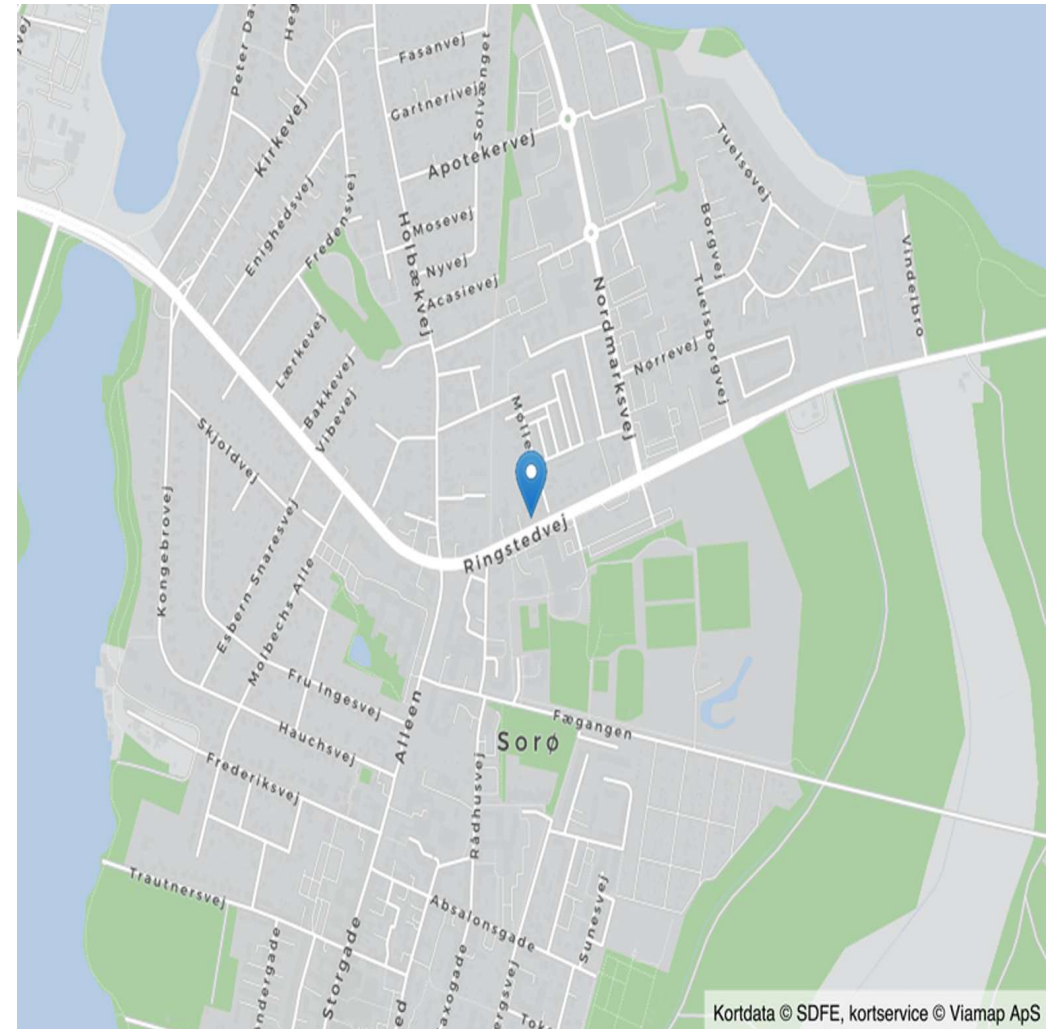


Garage

Adresse: Ringstedvej 15C, 4180 Sorø  
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 373V1423  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 25.03.2026



Kort 0 (viamp)

Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Ringstedvej 15C, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 373V1423  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 25.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Sorø  
Matr.nr.: 13dl Ll. Ladegård Hgd., Sorø Jorder  
BFE-nr.: 5375916  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1939

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.881.000  
Grundværdi: 792.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.504.800  
Grundlag for grundskyld: 633.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 841 m<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 145 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 79 m<sup>2</sup>  
Garage: 96 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 19.12.1974 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 2: 20.08.1992 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

**Planer**

Kommuneplan So.B 1 - Område omkring Holbækvej og Slagelsevej

Tilbehør:

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

Komfur - GorenjeEmhætte - GorenjeOpvaskemaskine - Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ringstedvej 15C, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 373V1423  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 25.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej                                      Insekt: Nej                                      Rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 34.700                      Forbrug: 31.710 kWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger brugte i 2023 ca. kr. 21.000,- på fjernvarme.

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, gult hus og sort hus

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

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Ringstedvej 15C, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 373V1423  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 25.03.2026

#### Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.674	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	6.209	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.716	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.701
Skorstensfejning	kr.	1.281	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	354	I alt	kr.	2.332.101
Husforsikring	kr.	1.553			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 20.788

#### 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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.136 md. / 145.629 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.751 md. / 117.009 år v/27,25 %

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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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.

Adresse: Ringstedvej 15C, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 373V1423  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 25.03.2026

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:

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Byzone:**

Som udgangspunkt er alle ejendomme i byzone pr. 1. januar 2008, blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jvf. lov nr. 507 af den 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord.

**Brændeovn:**

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

**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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.