

REAL



Skovvej 7, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	125
Kontantpris	2.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.502	Grund m2	379
Byggeår	1943	Energimærke	D

Sagsnr. **373V1463**

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: Skovvej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 373V1463
Ejerudgift/md.: kr. 2.502

Dato: 18.09.2025



Beskrivelse:

Helt centralt på Frederiksberg og tæt på alle Sorøs mange muligheder finder I denne nydelige ejendom, der foruden sin fortrinlige adresse også toner frem med en attraktiv planløsning, hvor alle kvadratmeter er udnyttet til fulde. Udtrykket er nydeligt ude som inde, og haven er der heller ikke noget at sætte på.

Huset ligger på en fredelig, lukket vej, og herfra er der korte afstande til hverdagens nødvendigheder. Inden for en radius af bare halvanden kilometer kan I tilgå skole, pasningstilbud og indkøb, mens I ligeledes er placeret fordelagtigt, når det drejer sig om togstationen, store skovområder, Sorø Sø, Akademiet og meget, meget mere.

Villaen fremstår med dejlige lyse rum. I stueplan centrerer boligen sig omkring det store, indbydende opholdsrum med køkken, spisestue og stue i åben forbindelse. Køkkenet er gjort i et stilrent design, og i stueafdelingen er det især lysindfaldet, som løber med opmærksomheden.

Stueplan fuldendes af et badeværelse, og på førstesalen råder I over to værelser og en anvendelig repos. Det ene værelse er meget rummeligt og kan opdeles til 2 værelser, fortsætter i videre opad, når I snart en hems på andensalen. I kælderen tilgodeses I af et vaskerum og tre disponible rum med et hav af anvendelsesmuligheder.

Grunden er overkommelig af omfang, og derfor er den også overskuelig at passe. Ikke desto mindre er forholdene fine med en solrig terrasse og en garage, der også kan tjene til et udmærket værksted eller hobbyrum.

Lyder det som noget for jer? Så kontakt os for en fremvisning allerede i dag.

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: Skovvej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 373V1463
Ejerudgift/md.: kr. 2.502

Dato: 18.09.2025



Stue



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Badeværelse

Adresse: Skovvej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 373V1463
Ejerudgift/md.: kr. 2.502

Dato: 18.09.2025



Soveværelse



Soveværelse



Hems



Kælder



Bryggers

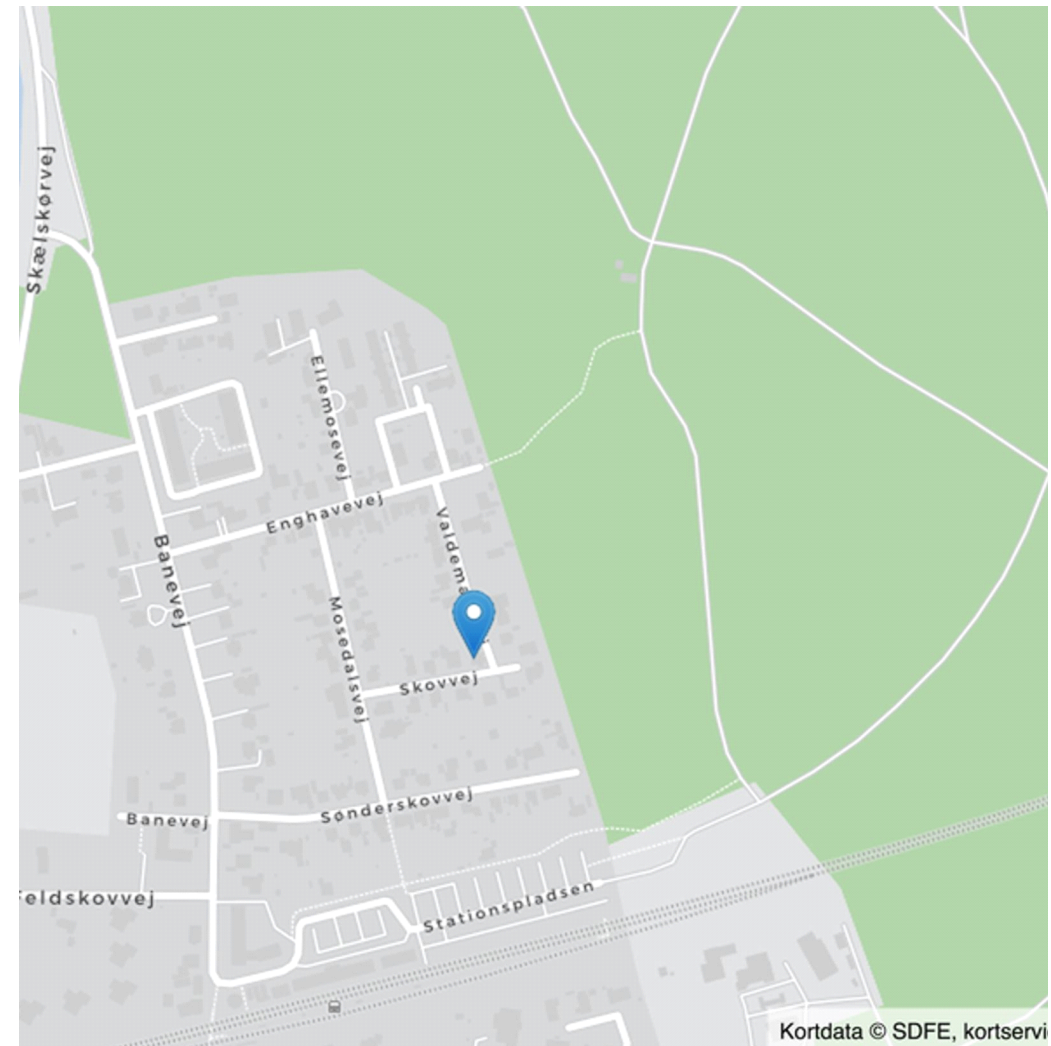


Have

Adresse: Skovvej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 373V1463
Ejerudgift/md.: kr. 2.502

Dato: 18.09.2025



Kortdata © SDFE, kortservi

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skovvej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 373V1463
Ejerudgift/md.: kr. 2.502

Dato: 18.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	11 lv Lynge By, Lynge
BFE-nr.:	2505374
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1943

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.317.000 kr.
Grundværdi:	1.158.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.853.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.447.500 kr.

Arealer*

Grundareal:	379 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	47 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	66 m ²
Udestue:	10 m ²
Garage:	30 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 29.07.1909 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Tilbehør:

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

Køleskab - Whirlpool
Kogeplade - Gorenje
Ovn - AEG
Opvaskemaskine -Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skovvej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 373V1463
Ejerudgift/md.: kr. 2.502

Dato: 18.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.: 16.549 Forbrug: 2.236,40 m3

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har i år 2024 brugt ca. kr. 15.500 på varme.

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 salgsoptstillingens 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 D.

Adresse: Skovvej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 373V1463
Ejerudgift/md.: kr. 2.502

Dato: 18.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.453	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	9.079	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.595
Husforsikring	kr.	7.540	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	3.717	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	231	I alt	kr.	2.831.995

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

30.021

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.093 md./ 181.118 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.988 md./ 143.862 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 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: 14.09.2025

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: 1/2 - 1/8

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: Skovvej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 373V1463
Ejerudgift/md.: kr. 2.502

Dato: 18.09.2025

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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.996.000	1.978.354	1.971.103	DKK	0,11	26.082	26,00	3,31			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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

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