



REAL

Hestehavevej 12, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	235
Kontantpris	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.610	Grund m2	2.624
Byggear/ombygget	1897/1975	Energimærke	E

Sagsnr. **373V1451**

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: Hestehavevej 12, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1451
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Nu har I en forrygende chance for at bo på landet i en charmerende villa, der kombinerer originale detaljer med moderne komfort og masser af plads. Boligen byder på 235 kvm placeret på en ugeneret, parklignende grund på hele 2.624 kvm, hvor I kan nyde roen og det smukke landskab.

Entréen bliver startskuddet til jeres tur rundt i huset, og herfra møder I først et separat toilet og bad, hvorefter det anseelige hjerterum udfolder sig for jer. Her er køkkenet og stuen udført i ét, og den generøse mængde gulvplads giver rum til langbordet, sofagruppen og sågar en læsekrog. I forlængelse af det charmerende og velholdte køkken er der et praktisk bryggers.

På førstesalen finder I to store værelser, og med et walk-in-closet med vindue er der endda mulighed for at etablere endnu et værelse. Også på denne etage har I et pænt badeværelse. Store dele af huset er desuden nymalet.

Udendørs byder ejendommen på en 54 kvm stor garage, der giver rigelig opbevaringsplads, og resten af den smukke grund er et kapitel for sig. De endeløse hyggekrege, de høje træer og det anseelige areal til køkkenhave, boldbane eller hvad I nu drømmer om, giver suveræne muligheder for, at børn såvel som voksne kan stortrives her.

Beliggenheden kan ikke overvurderes. Her er en øredøvende ro, og de naturskønne omgivelser med marker overalt omkring jer er dragende. Alligevel er der kun få minutters kørsel til motorvejen mod København og Odense, hvorfor I på kun 30 minutter når Holbæk, Roskilde og Slagelse.

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: Hestehavevej 12, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1451
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 29.01.2026



Adresse: Hestehavevej 12, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1451
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

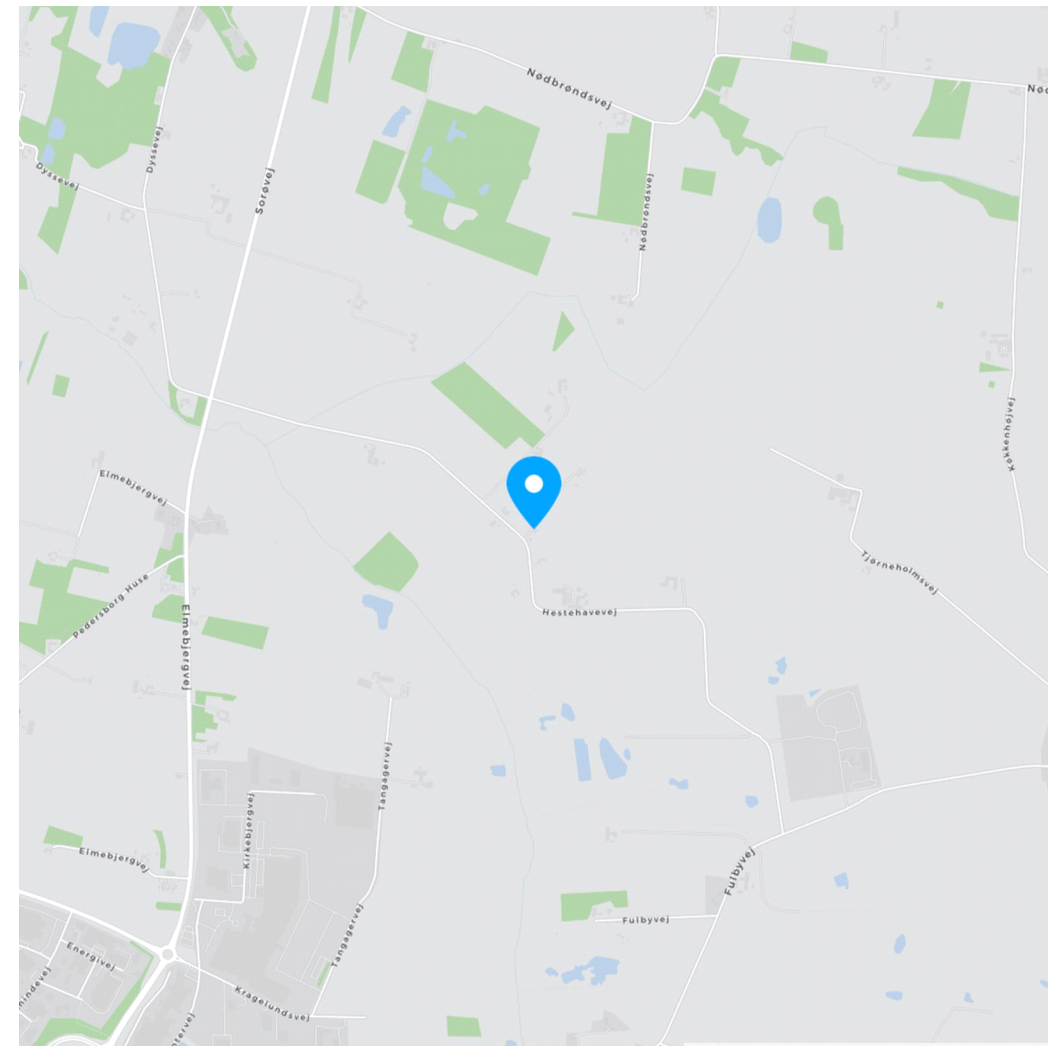
Dato: 29.01.2026



Adresse: Hestehavevej 12, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1451
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hestehavevej 12, 4180 Sorø
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1451
 Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Sorø
 Matr.nr.: 4 e Fulby By, Bjernede
 BFE-nr.: 2502372
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig - Privat/fælles
 Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
 Varmeinstallation: Træpillefyr
 Opført/ombygget år: 1897/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 2.026.000 kr.
 Grundværdi: 673.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.620.800 kr.
 Grundlag for grundskyld: 538.400 kr.

Arealer*

Grundareal: 2.624 m²
 - heraf vej 371 m²
 Boligareal i alt: 235 m²
 - heraf udnyttet tagetage: 100 m²
 Øvrige arealer:
 Garage: 54 m²
 Udhus: 36 m²
 Drivhus: 15 m²
 Overdækket areal: 24 m²

* 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. 11.11.1111 Dok om vej mv

Påbud om forbedring af spildevand:

Jævnfør BBR er der påbud om forbedret spildevandsrensning, rensning skal forbedres til SO. Frist d. 11.10.2026.

Tilbehør:

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

Køleskab - Miele
 Kogeplade - Siemens
 Ovn - Siemens
 Emhætte
 Opvaskemaskine - Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hestehavevej 12, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1451
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 17.101 Forbrug: 7,77 Kilo træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Hestehavevej 12, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1451
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 29.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.266	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	5.276	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.162
Husforsikring	kr.	12.096	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.738	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	1.510	I alt	kr.	3.037.762
Rottebekæmpelse	kr.	430	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		31.317			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.117 md./ 193.406 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.918 md./ 155.020 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: 27.01.2026
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: 1/2 - 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: Hestehavevej 12, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1451
Ejerudgift/md.: kr. 2.610

Dato: 29.01.2026

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	1.152.803	1.213.222	1.189.861	DKK	3,47	87.599	19,25	3,84			Nej	
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	203.831	216.973	211.181	DKK	3,36	17.808	11,00	9,00			Nej	
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	124.499	132.555	129.367	DKK	3,36	10.438	12,00	8,45			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