



REAL

Peter Damsvej 54, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	241
Kontantpris	4.175.000	Værelser	8
Ejerudgift	3.762	Grund m2	956
Byggear/ombygget	1968/1974	Energimærke	D

Sagsnr. **373V2971**

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: Peter Damsvej 54, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.175.000

Sagsnr.: 373V2971
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Den meget velholdte etplansvilla er i original og smuk stand.

I stueplan indeholder ejendommen entré med gæstetoilet og værelse, bryggers med indgang til et flot originalt køkken, dejlig spiseetue, en stor stue med brændeovn, 4 gode værelser, badeværelse med både brus og badekar, samt en forældreafdeling med stort soveværelse og dejligt badeværelse med sauna. Der er desuden et multirum med nedgang til kælder, som indeholder et stort fællesrum, et hobbyrum og et vaskerum med viktualierum. Ejendommen fuldendes af en garage med udhus.

Pæn lukket sydvendt have med stor terrasse med markise og god plads til hygge og leg.

Den dejlige ejendom ligger på en stille vej i et meget eftertragtet kvarter i Sorø, hvor der er nem adgang til naturen, indkøb, daginstitutioner og skole og blot 5 minutter fra Sorø centrum. Tæt på motorvejstilkørsel med en times kørsel til København.

Området er præget af den nemme adgang til søerne omkring Sorø samt skoven.

Sorø er en virkelig fin gammel by hvor Holberg slog sine folder, et historisk sted med fine gamle huse, og hyggelige butikker og restauranter. Victoria teatret er byens bio. Kulturcafé Ludvig afholder koncerter og arrangementer i løbet af året.

Den helt særlige Sorø Klosterkirke, som ligger i forbindelse med Sorø Akademi er imponerende, stor og smuk og her ligger flere konger begravet. Sorø Akademi er et gymnasium, hvor der både er dagelever og kostelever. Det præger byen, at der er så mange unge mennesker, som færdes i gadebilledet. Her er flere gode skoler, både private og kommunale.

Det er et dejligt sted du bosætter dig. Sorø har det hele, og så er du blot 1 time fra København. Gode togforbindelser til både København og Odense/Fyn.

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: Peter Damsvej 54, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.175.000

Sagsnr.: 373V2971
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 06.12.2025



Adresse: Peter Damsvej 54, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.175.000

Sagsnr.: 373V2971
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 06.12.2025

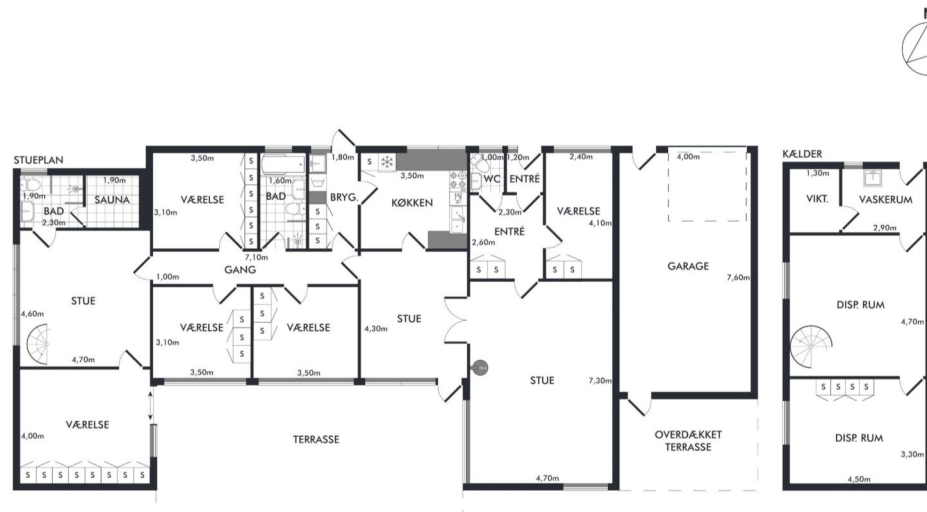




Adresse: Peter Damsvej 54, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.175.000

Sagsnr.: 373V2971
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 06.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Peter Damsvej 54, 4180 Sorø
 Kontantpris: kr. 4.175.000

Sagsnr.: 373V2971
 Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	20 cp LI. Ladegård Hgd., Sorø Jorder
BFE-nr.:	5376477
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1968/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.068.000 kr.
Grundværdi:	1.511.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.254.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.208.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	956 m ²
Boligareal i alt:	241 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	56 m ²
Garage:	34 m ²
Udhus:	3 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Jævnfør ejendomsdatarapport er ejendommen beliggende indenfor lokalplan 106.

Byggelinjer:

Jævnfør ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en Søbeskyttelseslinje og en Kirkebyggelinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.06.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
 Nr. 2 lyst d. 21.03.1967 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Nr. 3 lyst d. 20.08.1992 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
 Nr. 4 lyst d. 15.06.2009 Dok om kantstensmur m.v., vedligeholdelse m.v.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Peter Damsvej 54, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.175.000

Sagsnr.: 373V2971
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 06.12.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 58.000 Forbrug: 51.130,00 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger har i 2023 og 2024 brugt ca. 28.000 kWh 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 salgsopstillingens 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.

Energimærkning: Energimærke D.

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 før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.



Adresse: Peter Damsvej 54, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.175.000

Sagsnr.: 373V2971
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.597	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.175.000
Grundskyld	kr.	11.846	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.173
Husforsikring	kr.	11.980	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	26.950
Renovation	kr.	3.678	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	657	I alt	kr.	4.225.873
Rottebekæmpelse	kr.	384	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		45.142			

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.983 md./ 263.797 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.672 md./ 212.062 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: 06.12.2025
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: Peter Damsvej 54, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.175.000

Sagsnr.: 373V2971
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 06.12.2025

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
Ingen													

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