

REAL



Kirkevej 7, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	140
Kontantpris	2.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.899	Grund m2	700
Byggear	1969	Energimærke	D

Sagsnr. **373V1469**

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: Kirkevej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1469
Ejerudgift/md.: kr. 2.899

Dato: 29.07.2025



Beskrivelse:

På en sydvendt grund, nær naturen og alle byens bekvemmeligheder i Sorø, ligger denne velholdte ejendom, som nu kan blive jeres. Villaen er lige til at flytte ind i og består af ét velindrettet plan med fire værelser, to badeværelser, et stort køkken-alrum og et bryggers. Haven er velanlagt og byder på solrige terrasser, ligesom der er god plads til parkering i indkørslen.

Villaen præsenterer sig nydeligt på adressen, og inden døre fortsætter det pæne udtryk i den velindrettede bolig. Rumfordelingen er velovervejet, og det fremgår især af de forskudte værelser, som der er fire af i alt, og I vil med garanti også sætte pris på at have to badeværelser til rådighed. Det ene badeværelse er med hjørnekar, mens det andet er med bruseniche, og fra det ene soveværelse kan I træde direkte ud på terrassen.

Køkken-alrummet udgør boligens opholdsrum og samlingssted, hvor I får god plads til at indrette hyggelige sektioner og samle familien på tværs af aktiviteter. Sollyset strømmer ind gennem trefagsvinduer samt via det vældige vinduesparti med terrassedør. Selve køkkenet ligger let tilbagetrukket fra stuesektionerne, hvor det fremstår pænt, tidløst og funktionelt. Bemærk, at der er rumforløb til bryggerset, som er med egen indgang.

Ude venter haven, hvor I kan nyde udelivet til fulde. Der er stenbelægning omkring huset, som udmunder i terrasse miljøer med både sol og skygge, og græsplænen indbyder til pladskrævende spil og leg. Høj hæk indrammer hele herligheden.

I kan se frem til at bo både naturskønt og bekvemt. I bosætter jer nemlig i et villakvarter ved Pedersborg Sø og Sorø Sø, hvorfra I hurtigt når alle hverdagens fornødenheder, ligesom naturstierne langs søen og i Grydebjerg Skov danner ramme om dagligdagens udflugter. Ligeledes er der kort afstand til gode skoler, daginstitutioner, fritidsaktiviteter og indkøbsmuligheder i rigelige mængder.

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: Kirkevej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1469
Ejerudgift/md.: kr. 2.899

Dato: 29.07.2025



Adresse: Kirkevej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1469
Ejerudgift/md.: kr. 2.899

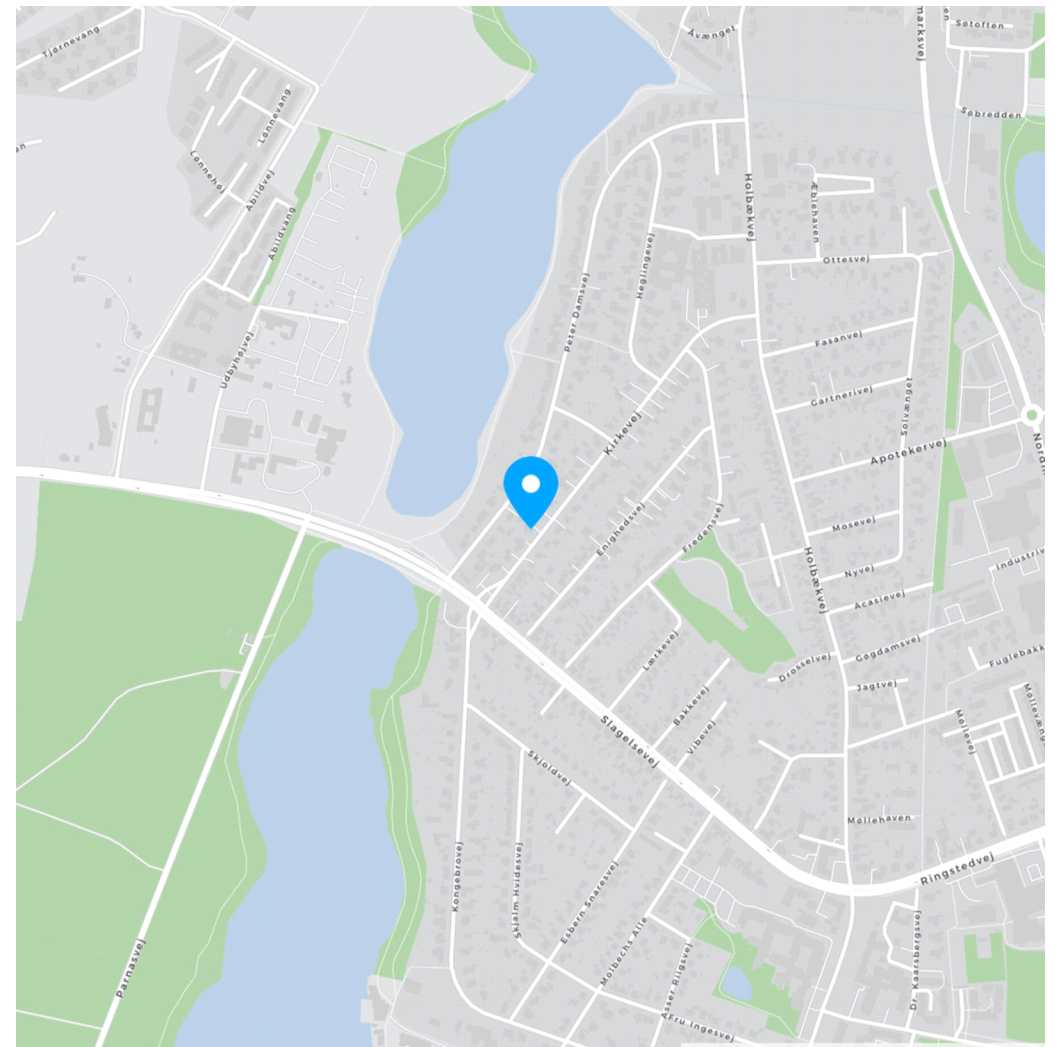
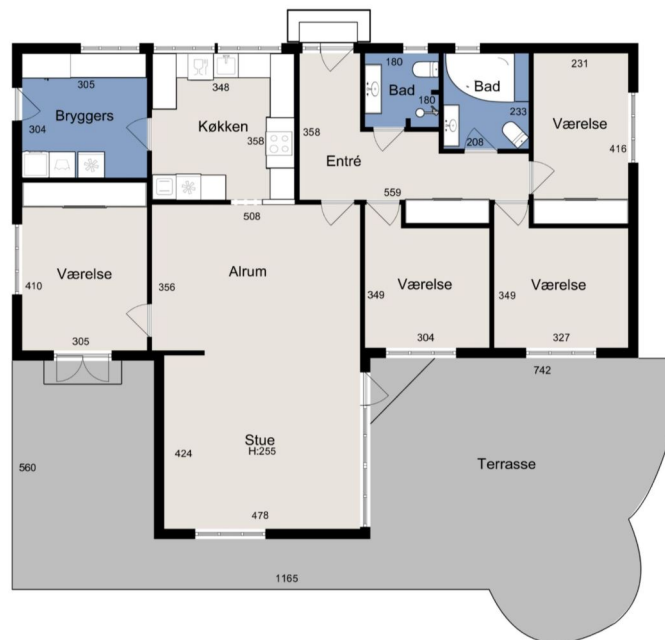
Dato: 29.07.2025



Adresse: Kirkevej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1469
Ejerudgift/md.: kr. 2.899

Dato: 29.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kirkevej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1469
Ejerudgift/md.: kr. 2.899

Dato: 29.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 21 ct Ll. Ladegård Hgd., Sorø Jorder
BFE-nr.: 5376623
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1969

Arealer*

Grundareal udgør: 700 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 140 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 140 m²
Andre bygninger: 31 m²
- heraf Carport 12 m²
- heraf Udhus 19 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Der er ikke tinglyst nogle servitutter på ejendommen.

Byggelinje:

Ifølge ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor skovbyggelinje og søbeskyttelseslinje.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.611.000 kr.
Grundværdi: 1.607.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.088.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.285.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Køleskab - Siemens
Kogeplade LK
Ovn - Blomberg
Emhætte- Thermax
Opvaskemaskine - Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kirkevej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1469
Ejerudgift/md.: kr. 2.899

Dato: 29.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger har i 2024 brugt 959 m3 naturgas svarende til ca. kr. 11.500,-.

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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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.



Adresse: Kirkevej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1469
Ejerudgift/md.: kr. 2.899

Dato: 29.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.653	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	12.599	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	7.529	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.717	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	293	I alt	kr.	3.031.522

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

34.791

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 16.447 md./ 197.366 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.042 md./ 156.508 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: 25.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Kirkevej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1469
Ejerudgift/md.: kr. 2.899

Dato: 29.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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													

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