



REAL

Slagelsevej 33, 4180 Sorø

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
2.245.000
2.715
1898

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

206
6
675
D

Sagsnr. **373V2966**

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: Slagelsevej 33, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 373V2966
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 19.01.2026



Beskrivelse:

Er I på udkig efter et byhus, der kan danne ramme om den store familie under samme tag? Så er I kommet til det rette sted. Her venter nemlig en velindrettet og aldeles rummelig villa, hvor I kan sætte jeres eget præg og få glæde af en planløsning, der åbner op for mulighederne. Tilmed bosætter I jer centralt i Sorø, hvorfor alle hverdagens gøremål er inden for kort rækkevidde.

Huset fordeler sine kvadratmeter over to etager. Der er etableret et badeværelse på hver etage, og i stueplan finder I et køkken i åben forbindelse med en af to stuer, et soveværelse og tre indgange. Den ene indgang leder direkte til førstesalen, og hvis I ønsker det, kan I lukke af til stueplanet, så de to etager er helt adskilte.

Ovenpå venter foruden husets andet badeværelse tre meget store værelser samt et walk-in-closet, og I har rig mulighed for at lave om og rykke rundt, så I får en separat lejlighed til teenageren med alt, hvad det indebærer.

Udenfor kan I glæde jer til at indtage det henrivende gårdhavemiljø, hvor solen skinner mange timer om dagen, og pladsen er god, så I kan have havemøbler og en grill. Flere skure og en carport til opbevaringsløsninger til haveredskaber, en bil, barnevogn og cykler, og endelig er der bagerst på grunden anlagt græsplæne og gamle træer.

I får hjemme i midten af Sorø og får dejlig kort afstand til de hyggelige spisesteder og forretningslivet samt indkøbsmuligheder, fitnesscentre og kulturelle institutioner. Skole, svømmehal, og dagtilbud er i gåafstand fra hjemmet, ligesom afslappende stunder i det fri er garanteret med Sorø Sø og Grydebjerg Skov lige rundt om hjørnet.

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: Slagelsevej 33, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 373V2966
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 19.01.2026



Adresse: Slagelsevej 33, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 373V2966
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 19.01.2026



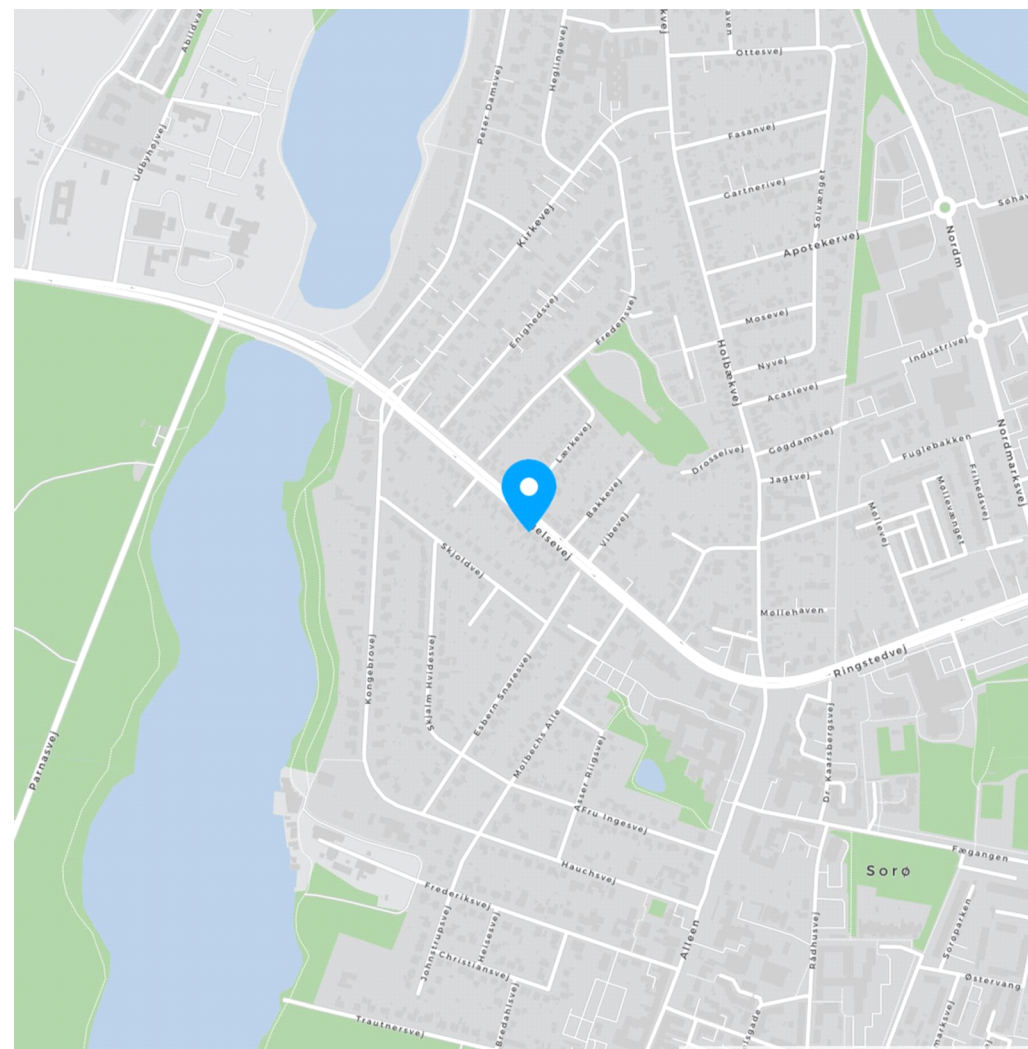
Adresse: Slagelsevej 33, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 373V2966
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 19.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Slagelsevej 33, 4180 Sorø
 Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 373V2966
 Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 19.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	11 n Ll. Ladegård Hgd., Sorø Jorder
BFE-nr.:	5375744
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1898

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.143.000 kr.
Grundværdi:	962.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.714.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	769.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	675 m ²
Boligareal i alt:	206 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	70 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	15 m ²
Udhus:	15 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret med Bevaringsværdi 4.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.12.1974 Dok om byggelinier mv

Tilbehør:

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

Køleskab - Electrolux
 Opvasker - AEG
 Kogeplade - Gram
 Ovn - Gram
 Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Slagelsevej 33, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 373V2966
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 19.01.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 40.300 Forbrug: 34.110,00 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 og risiko for brand.

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 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 salgsopstillingens ejerudgifter.
Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvelegkomme. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Fjernvarme:

Sælger har indgået aftale A1 med Sorø Fjernvarme, Det er en betingelse for handlen, at køber overtager aftale om fjernvarme.
Køber har mulighed for at overgå til model A2 eller B. Køber kan via ejendomsmægler få oplyst prisen ved at overgå til model A2 eller B.



Adresse: Slagelsevej 33, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 373V2966
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 19.01.2026



Adresse: Slagelsevej 33, 4180 Sorø
 Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 373V2966
 Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 19.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.743	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.245.000
Grundskyld	kr.	7.542	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.945
Husforsikring	kr.	10.928	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Renovation	kr.	3.738	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	1.281	I alt	kr.	2.284.045
Rottebekæmpelse	kr.	348	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		32.582			

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 12.045 md./ 144.542 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.654 md./ 115.850 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: 15.01.2026
 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: Slagelsevej 33, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 373V2966
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 19.01.2026

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	325.754	329.831	328.659	DKK	2,35	42.201	9,00	3,38			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