



REAL

Holbækvej 126, Pedersborg, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	142
Kontantpris	1.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.433	Grund m2	2.024
Byggear	1927	Energimærke	C

Sagsnr. **373VI505**

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: Holbækvej 126, Pedersborg, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 373V1505
Ejerudgift/md.: kr. 2.433

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Med en både naturskøn og bynær adresse ligger villaen her i et smørhul af alt det, den moderne køber gerne vil have. Rammerne dannes af en stor grund, der grænser op til et grønt område med heste, såvel som en løbende istandsat villa, der ved overtagelsen kommer til at præsentere sig med fjernvarme og et helt nyt, lækkert badeværelse.

Huset er fra 1927, men det er gennemgående opdateret, så alt fungerer efter moderne standarder. Derfor kan I rykke lige ind og starte hverdagen, mens I løbende kan sætte jeres eget præg, hvor I vil. Samtidig er den hyggelige, gamle stemning bevaret med blandt andet fritliggende loftsbjælker, trægulve og loft til kip på førstesalen. Charmen breder sig over en attraktiv indretning med fire reelle værelser, et køkken i åben forbindelse med to stuer og selvfølgelig det kommende nyistandsatte badeværelse. Altså et oplagt begynderhus til den lille familie eller jer, der blot ønsker en overskuelig villa i dejlige rammer.

Kigger I ud af vinduerne, strækker udsigten sig over en stor grund, grønne arealer, græssende hjorte og den smukke Pedersborg Kirke. Den idyllisk indrammede have giver desuden masser af plads til udeliv med en ugeneret og solrig terrasse samt en jævn plæne fyldt med flotte træer.

Med andre ord får I dét, der minder om en naturgrund – bare midt i byen. Der er nemlig kort til både daginstitutioner, skole, fritidsliv og indkøb, som alt sammen lokaliseres inden for gå- og cykelafstand. Sorø byder derudover på et rigt kulturliv, som både store og små med glæde tager del i, ligesom byen ligger enormt naturskønt lige mellem Pedersborg Sø på den ene side og Tuelsø på den anden. Begge søer kan I gå til på få minutter fra adressen.

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: Holbækvej 126, Pedersborg, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 373V1505
Ejerudgift/md.: kr. 2.433

Dato: 31.01.2026



Adresse: Holbækvej 126, Pedersborg, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 373V1505
Ejerudgift/md.: kr. 2.433

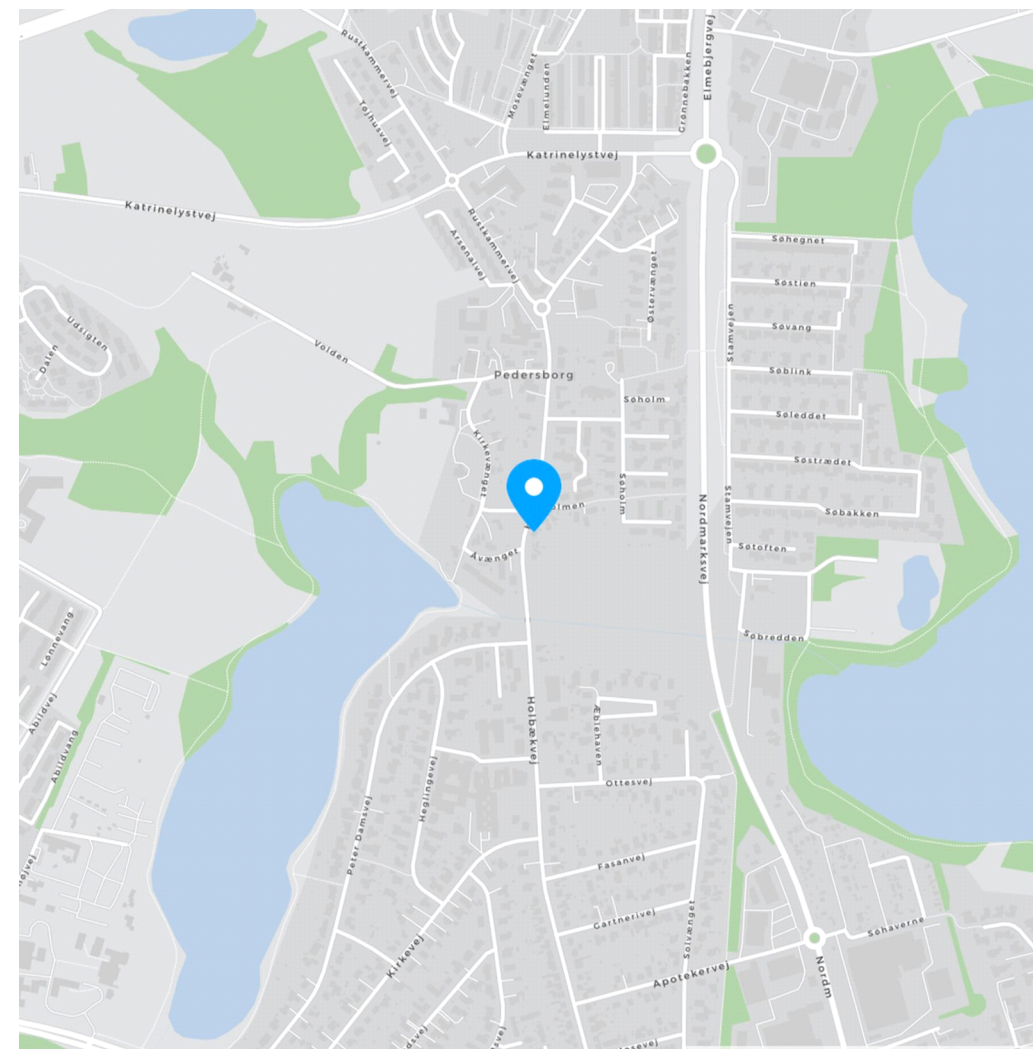
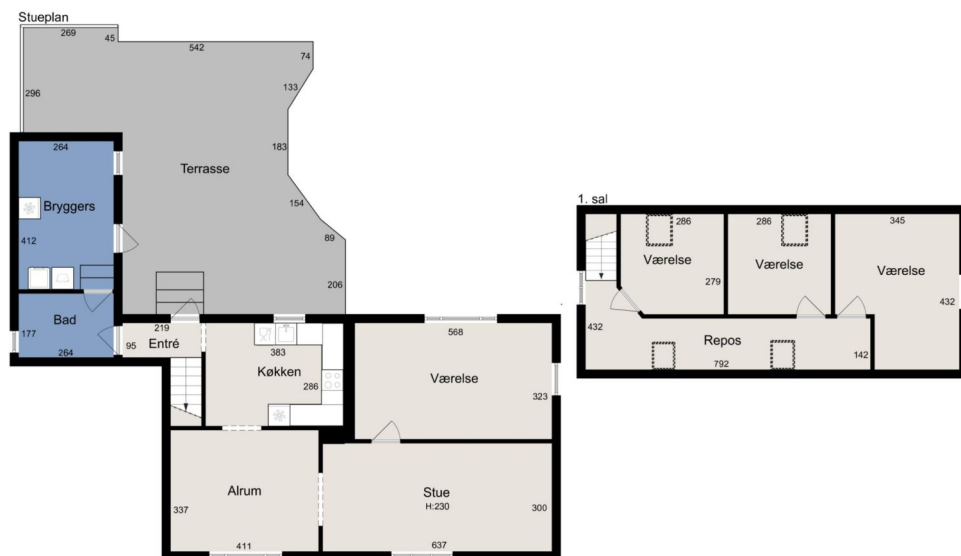
Dato: 31.01.2026



Adresse: Holbækvej 126, Pedersborg, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 373V1505
Ejerudgift/md.: kr. 2.433

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Holbækvej 126, Pedersborg, 4180 Sorø
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 373V1505
 Ejerudgift/md.: kr. 2.433

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Sorø
 Matr.nr.: 62 Pedersborg By, Pedersborg
 BFE-nr.: 2507696
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Træpillefyr
 Opført/ombygget år: 1927

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 1.621.000 kr.
 Grundværdi: 1.411.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.296.800 kr.
 Grundlag for grundskyld: 1.128.800 kr.

Arealer*

Grundareal: 2.024 m²
 Boligareal i alt: 142 m²
 - heraf udnyttet tagetage: 41 m²
 Øvrige arealer:
 Garage: 9 m²
 Udhus: 18 m²
 Overdækket areal: 12 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ejendommen er beliggende indenfor Lokalplan 63.

Byggelinjer:

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

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.03.1937 Dok om vandværk mv
 Nr. 2 lyst d. 13.09.1974 Dok om byggelinier mv
 Nr. 3 lyst d. 22.03.1999 Lokalplan nr 63.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab - Samsung
 Komfur - Voss
 Emhætte - Thermex
 Opvaskemaskine - AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Holbækvej 126, Pedersborg, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 373V1505
Ejerudgift/md.: kr. 2.433

Dato: 31.01.2026

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.983 Forbrug: 3.784,00 kilo træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 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.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

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.

Fjernvarme:

Sælger er ved at få installeret fjernvarme. Sælger har indgået aftale om Model C med Sorø Fjernvarme.



Adresse: Holbækvej 126, Pedersborg, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 373V1505
Ejerudgift/md.: kr. 2.433

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.614	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	11.062	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	6.285	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.738	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	1.192	I alt	kr.	1.824.469
Rottebekæmpelse	kr.	299	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		29.190			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.680 md./ 116.163 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.758 md./ 93.096 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: 29.01.2026
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: Holbækvej 126, Pedersborg, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 373V1505
Ejerudgift/md.: kr. 2.433

Dato: 31.01.2026

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	975.358	975.358	991.885	DKK	5	72.086	27,25	5,47			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