

REAL



## Rolighed 5E, 1. th., 4180 Sorø

Ejd. type	<b>Andelsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>69</b>
Købspris	<b>555.875</b>	Værelser	<b>2</b>
Boligyldelse	<b>4.090</b>	Byggeår	<b>1994</b>
Forbrugsafh. udgift	<b>290</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **373A1005**

**RealMæglerne Sorø ApS**

Alleen 11B / 4180 Sorø / Tlf. +45 40820018 / [www.realmaeglerne.dk/sorø](http://www.realmaeglerne.dk/sorø)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rolighed 5E, 1. th, 4180 Sorø  
Købspris: kr. 555.875

Sagsnr.: 373A1005  
Bolgydelse/md.: kr. 4.090

Dato: 08.04.2026



### Lys og velindrettet andelslejlighed centralt i Sorø

På en central og attraktiv adresse i Sorø ligger denne fine og velindrettede andelslejlighed, som nu kan blive dit næste hjem. Boligen er placeret på førstesalen i en velholdt ejendom fra 1994. Som beboer her får du udover en veldisponeret bolig også glæde af dit eget praktiske depotrum i gården.

Beliggenheden er i absolut topklasse, og herfra har du hverken langt til hverdagens fornødenheder eller kulturelle perler. Fra hjemmet er der blot få minutters gang til byens stemningsfulde hande!sgade og butiksarkade, ligesom du finder et bredt udvalg af indkøbsmuligheder lige i nærheden. Naturen er ligeledes tæt på, og du kan nyde afslappende stunder i Akademihaven, spadsere langs Sorø Sø eller gå på opdagelse i Sønderkov og ved Klosterkirken. Pendleren tilgodeses desuden med en kort cykeltur til Sorø Station med bus og togforbindelser og suveræne tilkørselsforhold til motorvejsnettet.

Indenfor venter et lyst og indbydende hjem, hvor flere af rummene prydes af pæne parketgulve. Entréen er rummelig og praktisk indrettet med faste skabe til garderoben. Herfra træder du ind i boligens hjerte, hvor køkken og stue er forenet i et åbent miljø. Køkkenet er funktionelt indrettet med gode skabsløsninger og alle nødvendige hvidevarer, mens stuen byder på fine indretningsmuligheder til både spisebord og sofa-gruppe. Fra køkkenet kan du åbne op til den franske altan og lade den friske luft strømme ind. Boligen rummer desuden et stort, regulært værelse samt et nydeligt badeværelse med bruseniche og plads til egne vaskefaciliteter.

Udenfor er der sørget for bekvemmeligheden med gode parkeringsmuligheder og et cykelskur. Som en særlig bonus får du brugsret til et hyggeligt fællesrum med både køkken, spiseplads og toilet, hvilket er ideelt til fødselsdage eller andre festlige sammenkomster.

Lyder det som noget for dig? Kontakt os allerede i dag for at høre nærmere og booke en fremvisning.

### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Debbie Kristensen

Adresse: Rolighed 5E, 1. th, 4180 Sorø  
Købspris: kr. 555.875

Sagsnr.: 373A1005  
Boligydelse/md.: kr. 4.090

Dato: 08.04.2026



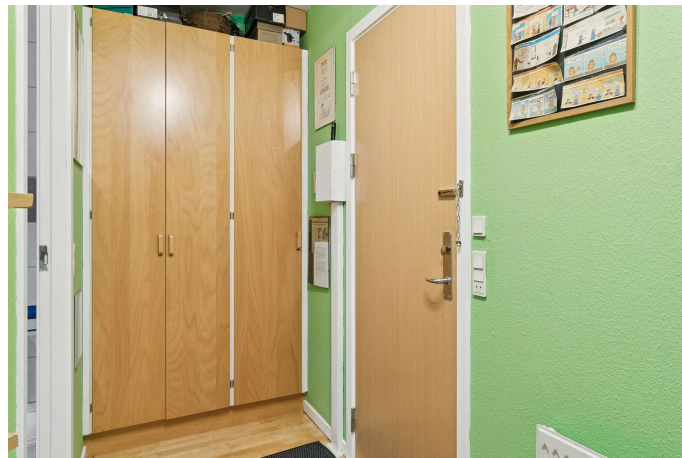
Stue



Køkken



Badeværelse



Entré



Set fra vejen

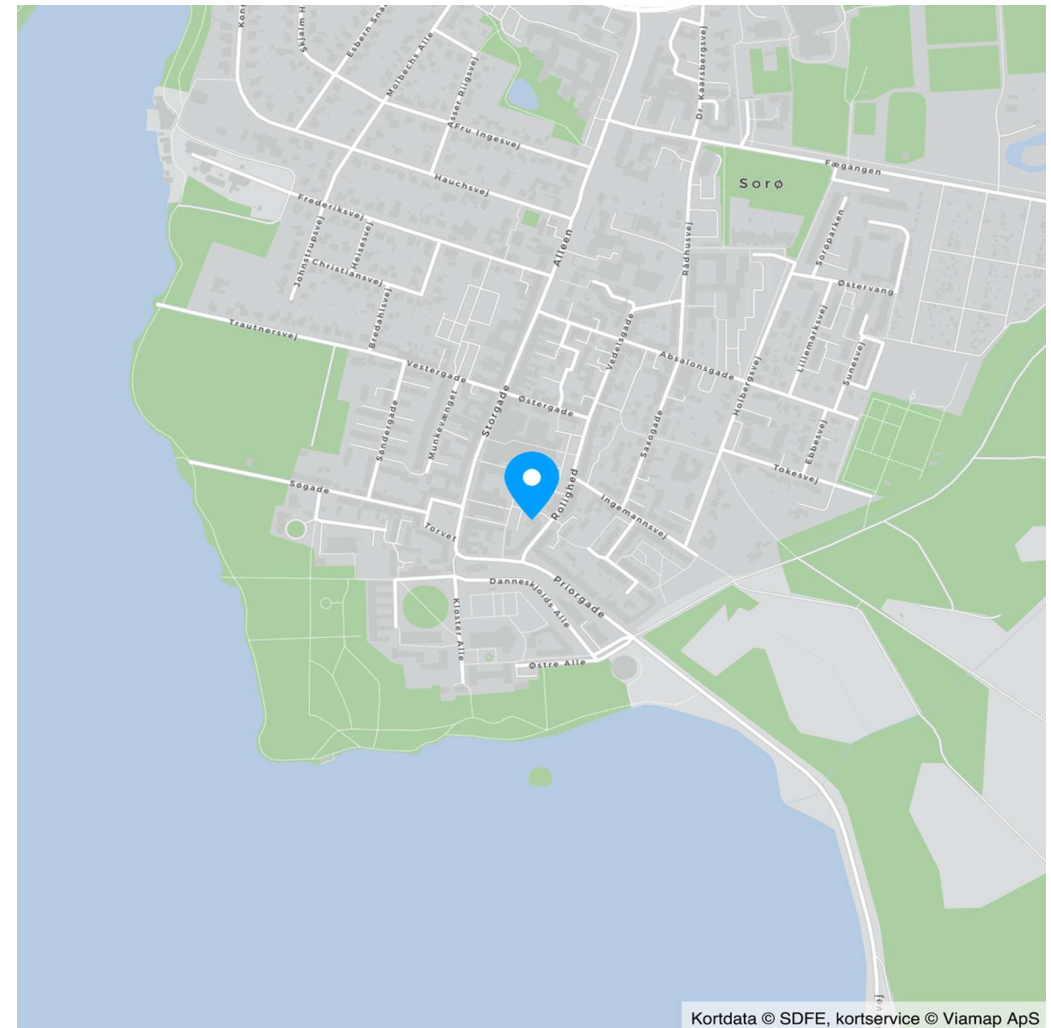
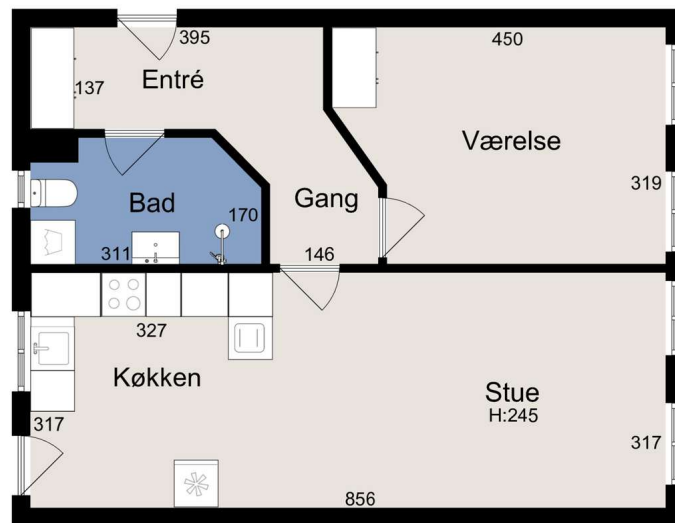


Fællesrum

Adresse: Rolighed 5E, 1. th, 4180 Sorø  
Købspris: kr. 555.875

Sagsnr.: 373A1005  
Boligyldelse/md.: kr. 4.090

Dato: 08.04.2026



Adresse: Rolighed 5E, 1. th, 4180 Sorø  
Købspris: kr. 555.875

Sagsnr.: 373A1005  
Boligyldelse/md.: kr. 4.090

Dato: 08.04.2026

#### Ejendomsdata\*:

##### **Ejendommen/andelsboligforeningen:**

Kommune: Sorø  
Matr.nr.: 93b Sorø Bygrunde  
BFE-nr.: 7375125  
Opført/ombygget år: 1994  
Zonestatus: Byzone  
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering  
Pr.: 01.07.2020  
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 9.050.000  
Energimærkning: C

##### **Arealer: \*\***

Boligareal i alt: 69 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer: 24 m<sup>2</sup>  
- heraf Udhus m. cykelparkering:

\*\* Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

##### **Andelsboligen:**

Må benyttes til: Andelsbolig  
Andelnr.: 7  
Fordelingstal vedr. formuen: 131865/1318710  
Fordelingstal vedr. boligafgift: 131865/1318710

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter**

Servitut nr. 1 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv  
Servitut nr. 2 - Lokalplan nr. 48

##### **Planer**

Kommuneplan So.C 7 - Område afgrænset af Storgade, Østergade, Rolighed og Boldhusgade  
Lokalplan 48 - Storgadekarreen

#### Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):  
Emhætte, Komfur, Indbygningsovn, Køle/frys

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)\*):

\*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rolighed 5E, 1. th, 4180 Sorø  
Købspris: kr. 555.875

Sagsnr.: 373A1005  
Boligyldelse/md.: kr. 4.090

Dato: 08.04.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.480 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales kr. 140,- pr. mnd. i aconto vand og kr. 290,- pr. mnd. aconto varme

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Tryg Forsikring

Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Der er ikke tinglyst sådant pant i andelsboligen.

Adresse: Rolighed 5E, 1. th, 4180 Sorø  
Købspris: kr. 555.875

Sagsnr.: 373A1005  
Boligydelse/md.: kr. 4.090

Dato: 08.04.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	555.875
Forbedringer	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	0
- Fradrag for mangler	kr.	
<b>Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5</b>	<b>kr.</b>	<b>555.875</b>
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	

**Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)** kr. 555.875

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr. 0

**Samlet overdragelsessum inkl. løssøre** kr. 555.875

Boligydelse:

Boligydelse kr. 49.080

Boligydelse i alt pr. år kr. 49.080

**Boligydelse i alt pr. md.** kr. 4.090

Kontantbehov ved køb:

Købspris/udbetaling kr. 555.875  
Pr. adkomsterklæring kr. 2.000

**I alt** kr. **557.875**

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	555.875
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	<u>222.621</u>
<b>Teknisk pris</b>	<b>kr.</b>	<b>778.496</b>

Adresse: Rolighed 5E, 1. th, 4180 Sorø  
Købspris: kr. 555.875

Sagsnr.: 373A1005  
Boligyldelse/md.: kr. 4.090

Dato: 08.04.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: ingen  
Fremleje: Se vedtægter §11  
Husdyr: se vedtægterne §12 samt husorden pkt. 7

**Fællesfaciliteter**

Fællesrum

**Brugsret**

Udhus med cykelparkering og eget skur.

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen \_\_\_Ja \_\_\_X\_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
----------	----------	-----------------------	----------	-------	---------------	--------------------	------------

**Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:**

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 dig med en god handel.