



REAL

Holbækvej 126, Pedersborg, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	142
Kontant	1.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.406	Grund m ²	2.024
Byggeår	1927	Energimærke	C

Sagsnr. **373V1505**

RealMæglerne Sorø ApS

Alleen 11B / 4180 Sorø / Tlf. +45 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 sagsopstillings 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. 2.406

Dato: 20.03.2026



Familievilla med naturskøn beliggenhed i Sorø

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. 2.406

Dato: 20.03.2026



Køkken



Udsigt til haven



Spisestue



Spisestue



Stue



Værelse

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

Sagsnr.: 373V1505
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 20.03.2026



Værelse



Gang



Værelse



Udsigt



Have

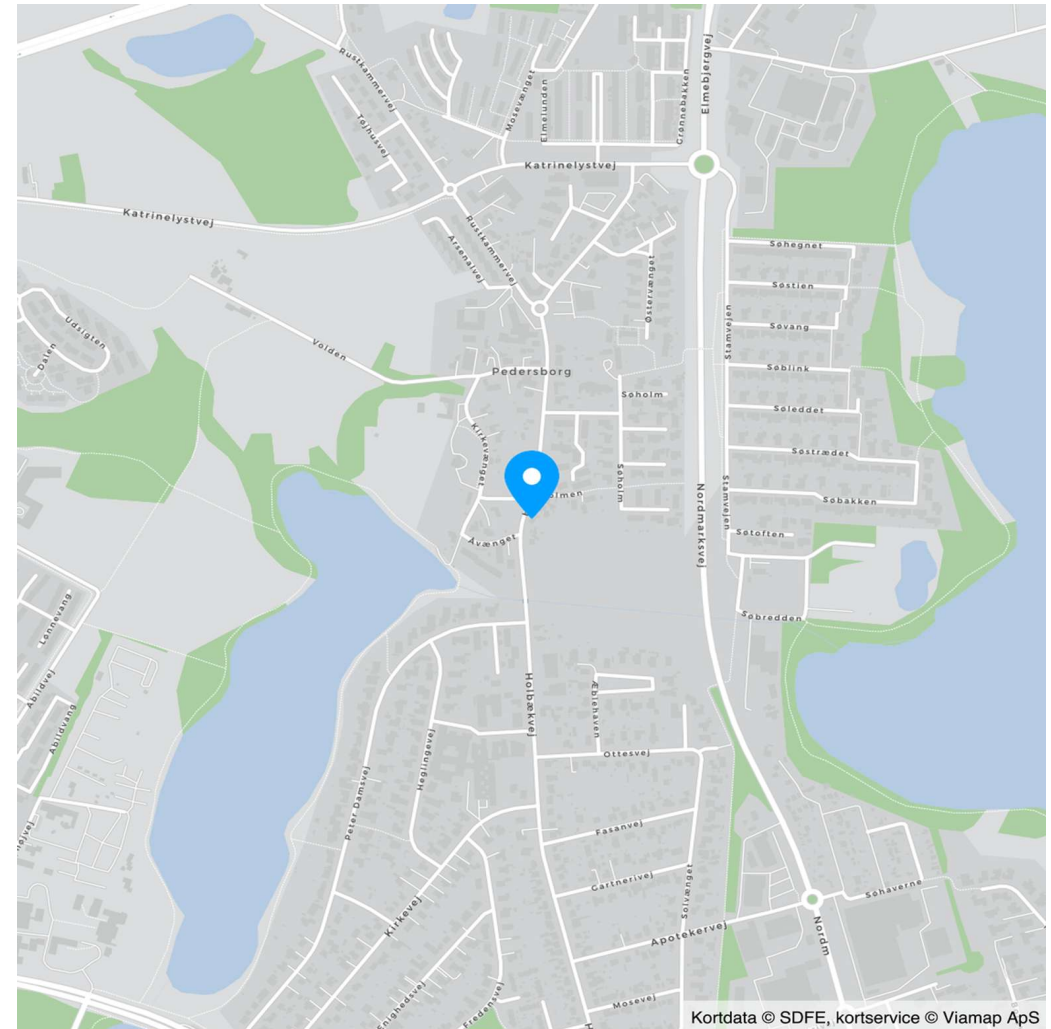
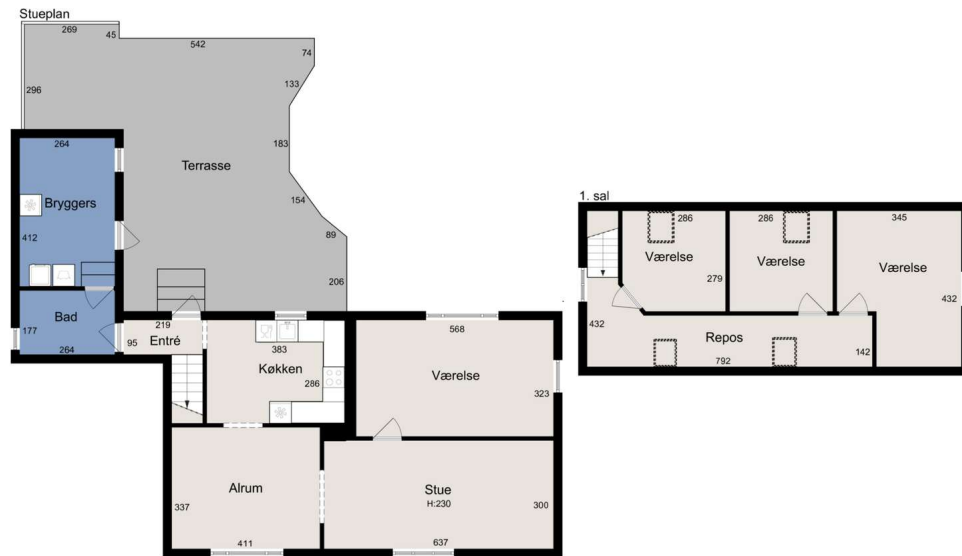


Have

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

Sagsnr.: 373V1505
 Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 20.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende tegning uden ansvar

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

Sagsnr.: 373V1505
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 20.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 2.024 m²
Boligareal i alt: 142 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 18 m²
Overdækket areal: 12 m²
Garage: 9 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

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

Planer

Kommuneplan Pe.B 4 - Område ved Elmebjergvej og Holbækvej
Lokalplan 63 - Område v/Pedersborg Kirke

Anvendelsesbegrænsninger

Byggelinjer:

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

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 373V1505
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 20.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.983 Forbrug: 3.784 kilo træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C

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

Sagsnr.: 373V1505
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 20.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.614	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	11.062	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.426	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Skorstensfejning	kr.	1.192	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	299	I alt	kr.	1.824.469
Husforsikring	kr.	6.285	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.878			

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 9.511 md. / 114.127 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.641 md. / 91.689 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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. 2.406

Dato: 20.03.2026

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:

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 dig med en god handel.