



**REAL**

## Nyvej 5, 4180 Sorø

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>128</b>
Kontant	<b>2.195.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.905</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>569</b>
Byggeår	<b>1935</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **373V3091**

**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: Nyvej 5, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 373V3091  
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 30.06.2026



Denne velholdte bungalow i Sorø kombinerer klassisk charme med moderne bekvemmeligheder. Ejendommen fremstår præsenteret og indflytningsklar med et nyere naturskifertag fra 2017 samt en luft-til-vand-varmepumpe. Det er et funktionelt og komfortabelt hjem, der er lige til at overtage.

Boligen ligger på en stille villavej i et eftertragtet kvarter tæt på Sorø by-midte. Herfra har I kort afstand til både skole, daginstitutioner og indkøb. Områdets stisystemer fører jer nemt til det hyggelige centrum, skovene og søerne, og derudover er motorvejen hurtigt tilgængelig. I får med andre ord det bedste af alle verdener.

Den gule facade byder behørigt velkommen, og inden døre venter en velkomponeret planløsning. Det lyse køkken-alrum ligger i åben forbindelse med stuen. Køkkenet, som er fra 2019, fremstår funktionelt og veludnyttet med god bordplads og et naturligt flow mod spiseområdet. Stuen har plads til både spisebord og sofaarrangement, og de store vinduespartier sikrer et godt lysindfald samt kig til haven.

Stueplanet indeholder derudover et gæstetoilet samt et værelse. Den godkendte underetage udgør en væsentlig del af boligen og byder på to værelser, et badeværelse med bruseniche samt et bryggers med vaskefaciliteter.

Udenfor finder I en lukket og velanlagt have, der er forsynet med drivhus og flere forskellige terrasser. Her er både en solrig terrasse i niveau med stueplanet, en overdækket terrasse til de lune sommeraftener samt et afskærmet område foran underetagen. Til ejendommen hører også en carport, hvor bilen kan stå i tørvej, samt et tilhørende skur til redskaber.

Lyder det som noget for jer? Så kontakt os for en fremvisning eller yderligere information allerede i dag.

### 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: Nyvej 5, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 373V3091  
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 30.06.2026



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Værelse



Bryggers

Adresse: Nyvej 5, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 373V3091  
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 30.06.2026



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Drivhus



Solterrasse

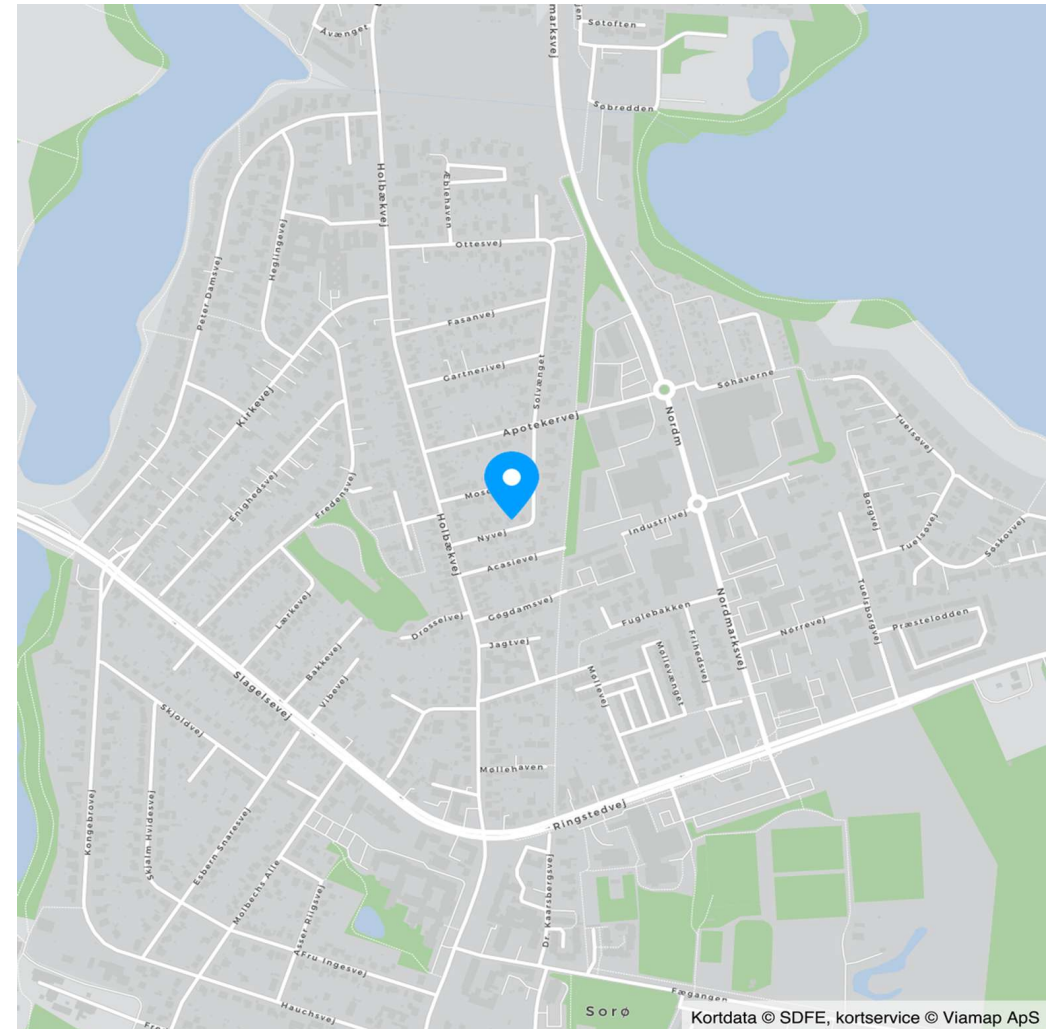


Terrasse

Adresse: Nyvej 5, 4180 Sorø  
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 373V3091  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Nyvej 5, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 373V3091  
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Sorø  
Matr.nr.: 18bu Ll. Ladegård Hgd., Sorø Jorder  
BFE-nr.: 5376226  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1935

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.  
Ejendomsværdi:  
Grundværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.271.200  
Grundlag for grundskyld: 570.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 569 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 128 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 61 m<sup>2</sup>  
Fritliggende overdækning: 9 m<sup>2</sup>  
Carport: 25 m<sup>2</sup>  
Fritliggende overdækning: 20 m<sup>2</sup>  
Drivhus: 4 m<sup>2</sup>

\*\* 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 04.02.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan So.B 1 - Område omkring Holbækvej og Slagelsevej

Spildevandsplan:

Jf. ejendomsdatarapporten er der planlagt spildevandsplan om separatkløakering i 2033.

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte (Thermex), Kogeplade (Electrolux), Køleskab (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nyvej 5, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 373V3091  
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**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 salgsoptillingens ejerudgifter.

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.000 Forbrug: 5.349 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Luft-til-vand-Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Luft-til-vand-Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Nyvej 5, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 373V3091  
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 30.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.483	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	5.590	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Husforsikring	kr.	6.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	286	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Renovation	kr.	3.740	I alt	kr.	2.226.867
			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	kr.	22.857			

**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: Nyvej 5, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 373V3091  
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 30.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 550.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.