



REAL

## Gravenstensvej 15, 4180 Sorø

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>168</b>
Kontant	<b>2.595.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.509</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>822</b>
Byggeår/ombygget	<b>1967/1977</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **373V1462**

**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: Gravenstensvej 15, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 373V1462  
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 27.02.2026



På en stille lukket vej i et fredeligt kvarter udbydes denne dejlige gulstenvilla opført i brændte mursten. Her får I en rummelig bolig i 2 plan med masser af plads, privatliv og funktionelle løsninger – perfekt til den moderne familie.

Villaen har indgang fra både kælder og stueplan. I får masser af plads med to etager, som begge har en særdeles god indretning. I stueplan har I et dejligt, rummeligt og lyst køkken-alrum med et detaljeret, landligt køkken og plads til spisesektion. Køkkenet ligger i åben forbindelse med opholdsstue med adgang til den lukkede ugenerede have.

Fra køkken/alrum er der adgang til en charmerende pejsestue i rustik stil som er åbent til kip og med direkte udgang til sydvestvendt overdækket terrasse – perfekt til hyggelige sommeraftener.

Opholdsstuen har, ud over et imponerende vinduesparti, udgang til endnu en terrasse. Med 3 værelser, hvoraf det ene er oplagt forældresovværelse med eget bad og walk-in-closet, er der fine forhold for familien. Børnene kan nemlig fordele sig i de resterende to værelser som ligger tæt på endnu et badeværelse.

Den anvendelige kælder bidrager med yderligere et disponibelt rum, kontor, vaskerum og viktualierum. Fra kælderen er der kun 2 skridt til den første af boligens 2 garager. Hvilket betyder at man kan gå tørskoet fra garagen og ind i boligen.

Grunden byder på hele 3 skønne terrasser, bålplads og en ugeneret, indhegnet have, hvor der er ro til både afslapning og hyggelig stunder med familie og venner. Haven er nem at vedligeholde, og boligen er ganske velholdt, og fik senest skiftet tag og opsat zinktagrender i 2019.

Ejendommen ligger kun 5 minutter fra både skole og fritidsaktiviteter samt tæt på indkøbsmuligheder. Med kun 2 km til motorvejen når I nemt til både København og Odense.

Der er gåafstand til naturområder med skov, søer og fredfyldte gå-løbe og cykelruter. I har ydermere kort afstand til en dukkert i Skjolden ved Sorø sø.

En funktionelt og charmerende bolig med masser af plads, og privatliv og en attraktiv beliggenhed.

### 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: Gravenstensvej 15, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 373V1462  
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 27.02.2026



Stue



Stue



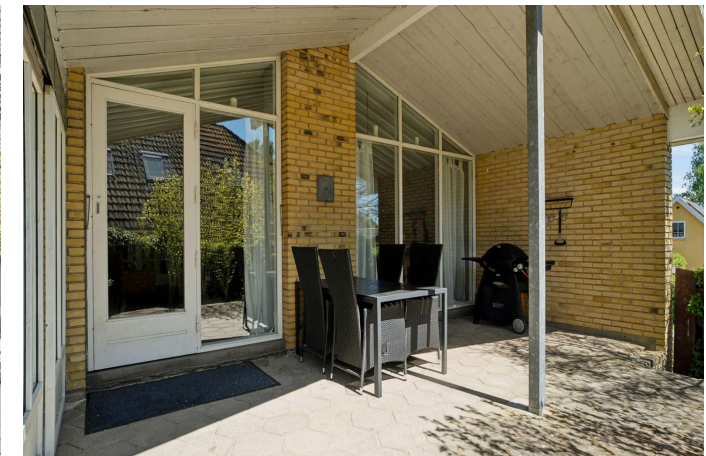
Køkken



Køkken



Pejsestue



Overdækket terrasse

Adresse: Gravenstensvej 15, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 373V1462  
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 27.02.2026



Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



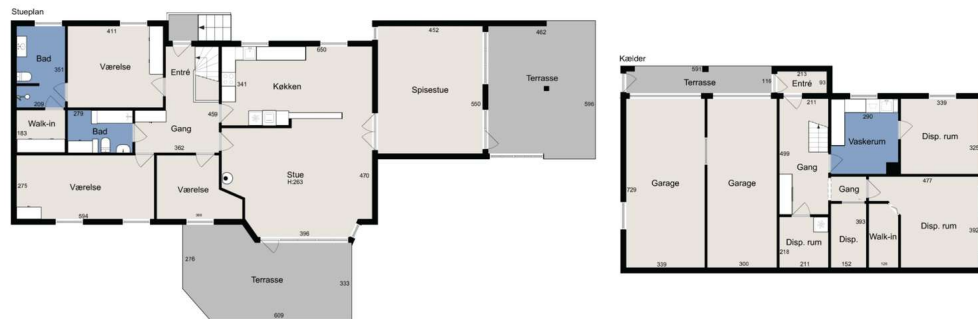
Kælder



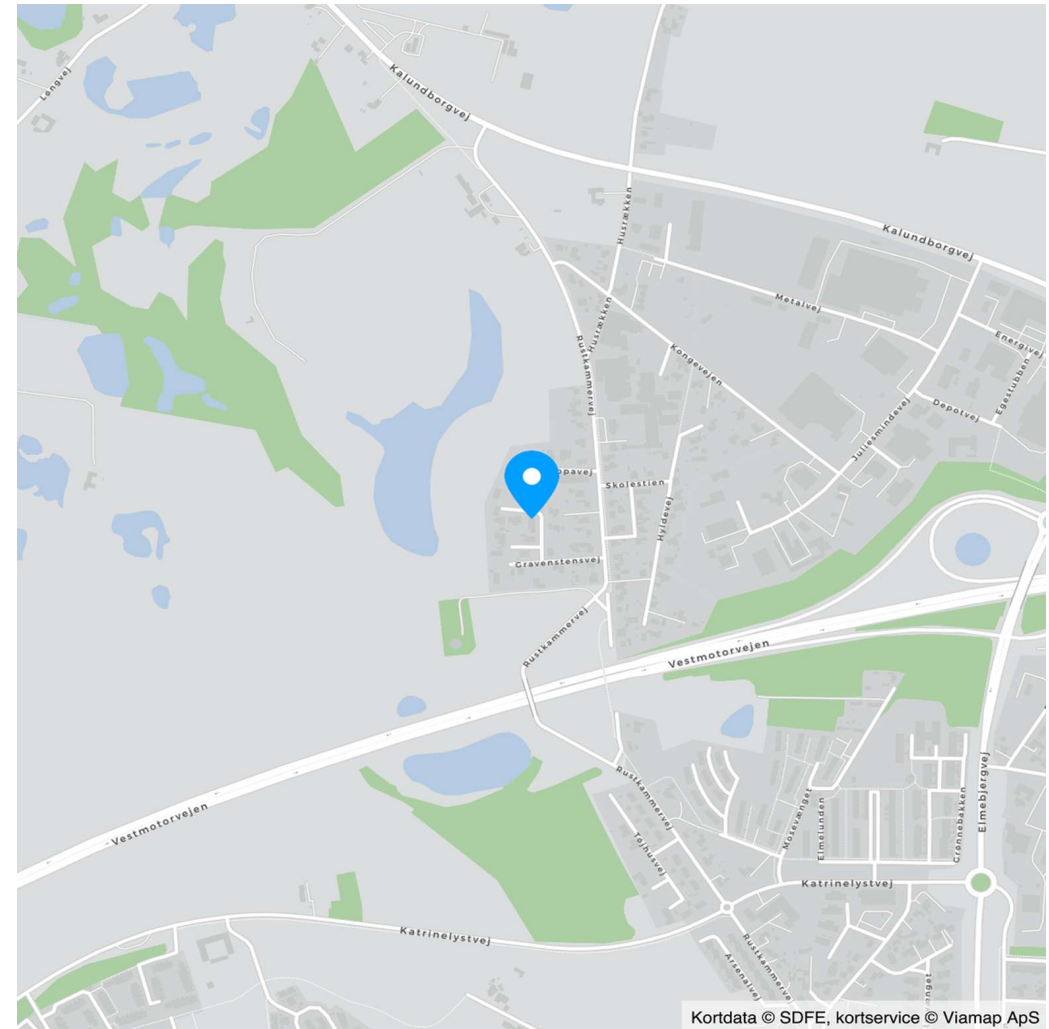
Adresse: Gravenstensvej 15, 4180 Sorø  
 Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 373V1462  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 27.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Gravenstensvej 15, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 373V1462  
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 27.02.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Sorø  
Matr.nr.: 10bæ Pedersborg By, Pedersborg  
BFE-nr.: 2507457  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1967/1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.199.000  
Grundværdi: 854.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.759.200  
Grundlag for grundskyld: 683.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 822 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 168 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 121 m<sup>2</sup>  
Udhus: 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan Pe.B 2 - Område omkring Rustkammervej

Tilbehør:

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

Køleskab - BlombergOvn - GramKogeplade - WascoEmhætte - JupiterOpvaskemaskine - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gravenstensvej 15, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 373V1462  
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 27.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg 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.

Brændeovn:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.900 Forbrug: 3.032 m<sup>3</sup> naturgas  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har i 2024 brugt 1.868 m<sup>3</sup> naturgas.

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.

Vejlaug:

Sælger betaler 500,- årligt til vejlaug, som går til snerydning, saltning og div. vedligehold.

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Gravenstensvej 15, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 373V1462  
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 27.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.972	Kontantpris	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	6.695	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	3.738	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.439
Skorstensfejning	kr.	868	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	351	I alt	kr.	2.632.639
Husforsikring	kr.	9.487	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.	30.111			

#### 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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.805 md. / 165.659 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.093 md. / 133.117 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: 30.01.2026

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: 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: Gravenstensvej 15, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 373V1462  
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 27.02.2026

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<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.