



REAL

Pedersborg Huse 16, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	100
Kontantpris	1.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.931	Grund m2	3.419
Byggeår/ombygget	1955/1980	Energimærke	E

Sagsnr. **373V2964**

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: Pedersborg Huse 16, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373V2964
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Vil du bo tæt på skole, idrætshal og motorvejens pendlermuligheder til København og Odense? Så tag turen til den nordlige del af Sorø, hvor du skal se dette fine hus fra 1955, der er lige til at flytte ind i. Boligens 100 m2 gør hjemmet til det perfekte match for singlen, parret eller den lille familie, som ønsker at bo i smørhullet mellem byen og naturen. Når vejret viser sig fra sin pæne side, vil haven blive dit favoritsted, og med grundens 3.419 m2 er der rig mulighed for at slippe de grønne fingre løs.

Værsgo at træde ind i en indflytningsklar ejendom, der blev pudset op udvendigt i 2019. Stueplan byder på et renoveret badeværelse med stilrene elementer, gulvvarme og fornyet strøm, også fra 2019, samt et funktionelt køkken med direkte adgang til husets opholdsmiljø. Her smelter stue og spisestue sammen og giver dig plads til familietid i sofaen og gæster om spisebordet. Nyd også lysindfaldet og brændeovnen, der skaber hygge på kolde vinterdage. Førstesalen er indrettet med en repos, et værelse og et soveværelse, og i kælderen får du et disponibelt rum til opbevaring og hobbyer.

Glæd dig også til at gå på opdagelse i den store have, som rummer et væld af træer og varieret beplantning. Nyder du at sysle med haveprojekter, kan du derfor se frem til mange timer under åben himmel. Herude finder du også flere solrige terrasser, tre skure og en carport.

Busforbindelser har du lige uden for døren, og skal du pendle til København eller Odense, tager køreturen til motorvejen kun to minutter. På denne beliggenhed nyder du også godt af den korte gåafstand til Pedersborg Skole og Pedersborg-hallen samt cykelafstanden til indkøb, daginstitution og togstation.

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: Pedersborg Huse 16, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373V2964
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 31.01.2026



Adresse: Pedersborg Huse 16, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373V2964
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

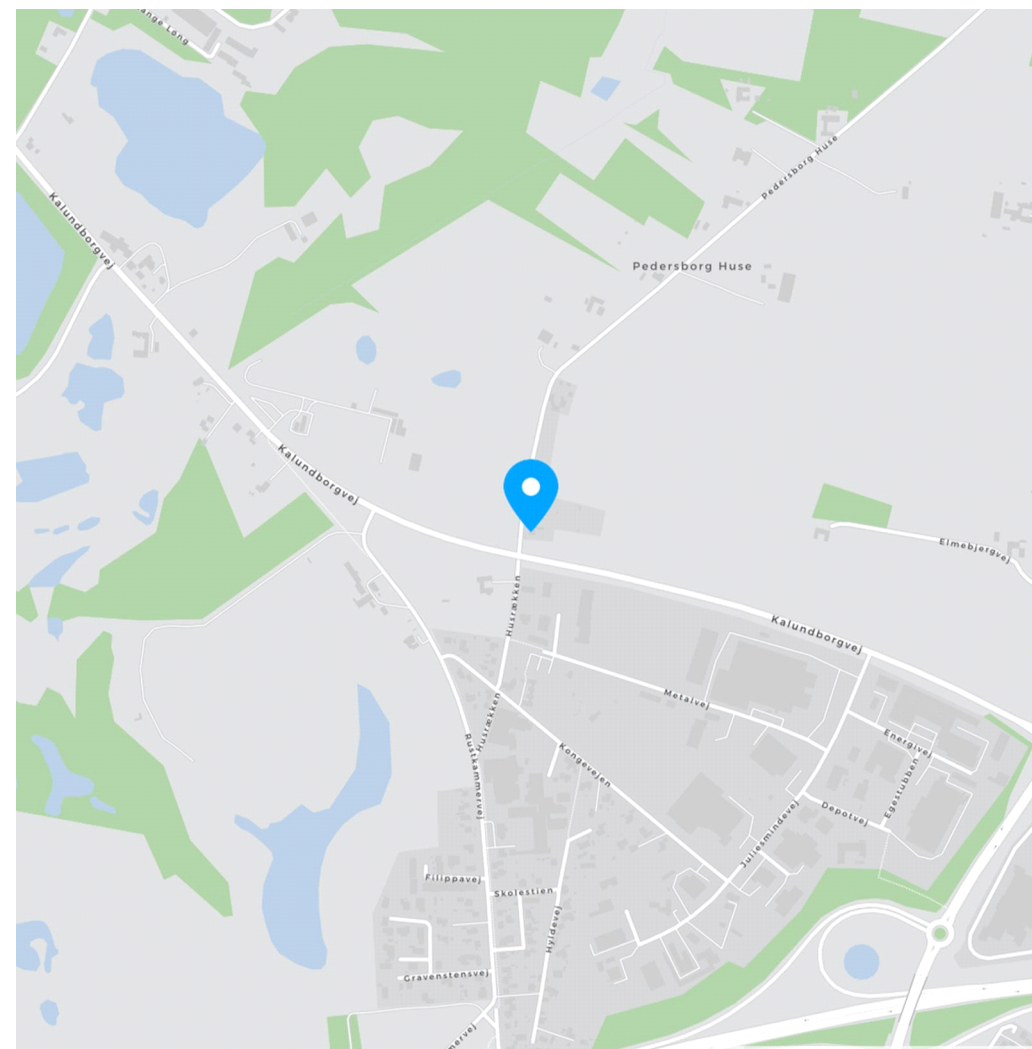
Dato: 31.01.2026



Adresse: Pedersborg Huse 16, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373V2964
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Pedersborg Huse 16, 4180 Sorø
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373V2964
 Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	4 ag Pedersborg By, Pedersborg
BFE-nr.:	7910758
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1955/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.155.000 kr.
Grundværdi:	931.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	924.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	744.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	3.419 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	30 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	15 m ²
Udhus:	23 m ²
Udhus:	12 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ejendommen er jævnfør ejendomsdatarapporten beliggende indenfor Lokalplan SK 59

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.09.1954 Dok om hegn, hegnsmur mv
 Nr. 2 lyst d. 01.06.1955 Dok om brønd mv

Tilbehør:

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

Køleskab
 Komfur
 Emhætte
 Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Pedersborg Huse 16, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373V2964
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

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 varmekorbrug:

Udgift kr.: 31.000 Forbrug: 2.294,00 L

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har ca. brugt 1500L olie årligt.

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 salgsopstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.



Adresse: Pedersborg Huse 16, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373V2964
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.712	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	7.299	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.467
Husforsikring	kr.	5.410	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.738	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	1.724	I alt	kr.	1.524.067
Rottebekæmpelse	kr.	290	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

23.174

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.063 md./ 96.754 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.461 md./ 77.535 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: 31.01.2026
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: Pedersborg Huse 16, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373V2964
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

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/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	799.383	851.670	852.682	DKK	2,46	83.360	12,50	2,51			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