

REAL



Rustkammervej 47, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	94
Kontant	2.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.936	Grund m ²	870
Byggeår	1946	Energimærke	D

Sagsnr. **3733101**

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: Rustkammervej 47, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 3733101
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 15.08.2026



Charmerende og indflytningsklar bungalow

Denne bungalow i Sorø forener husets oprindelige udtryk med nyere, energivenlige løsninger. I får en ejendom, der udnytter sine kvadratmeter fornuftigt og skaber gode rammer for hverdagen med masser af nydelige detaljer, en behagelig stemning og en ensartet æstetik fra yderst til inderst.

Nærområdet dækker familiens faste behov, da I bosætter jer med kort afstand til indkøb, skole og pasningstilbud. Samtidig har I naturskønne omgivelser tæt på. Logistikken lettes yderligere af, at der er fine busforbindelser og hurtig tilkørsel til motorvejen i retning mod både København og Odense.

Facaden er muret i røde mursten, og vinduerne er hvide. I 2022 blev der lagt et nyt tegltag i forbindelse med, at loftsrummet blev inddraget og udnyttet til beboelse. Året efter, i 2023, blev huset desuden opgraderet med et solcelleanlæg med tilhørende batteri.

Køkkenet og alrummet ligger i åben forbindelse og udgør boligens naturlige samlingspunkt. Herfra glider rummet direkte over i stuen, hvilket giver jer rigelig plads til at indrette både en spiseafdeling og et hyggeligt opholdsområde.

Stueplanet byder derudover på et værelse og et toilet. Førstesalen er indrettet som ét stort rum. Her understøtter skråvæggene, de synlige bjælker og ovenlysvinduerne husets charme. Kælderen supplerer med praktiske kvadratmeter i form af et badeværelse, et vaskerum og tre disponible rum.

Udenfor venter en lukket have, som er anlagt med fokus på, at den skal være nem at holde. Udeområdet rummer to terrasser, hvoraf den ene er overdækket og udstyret med en bar. Til ejendommen hører også et skur en carport og et shelter, mens den grusbelagte indkørsel giver rigelig plads til parkering for både jer, jeres gæster og en eventuel trailer.

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: Rustkammervej 47, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 3733101
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 15.08.2026



Gang



Køkken



Spisestue



Stue



Soveværelse



Toilet

Adresse: Rustkammervej 47, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 3733101
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 15.08.2026



Badeværelse



Værelse



Soveværelse



Overdækket terrasse



Set fra haven



Set fra haven

Adresse: Rustkammervej 47, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.395.000

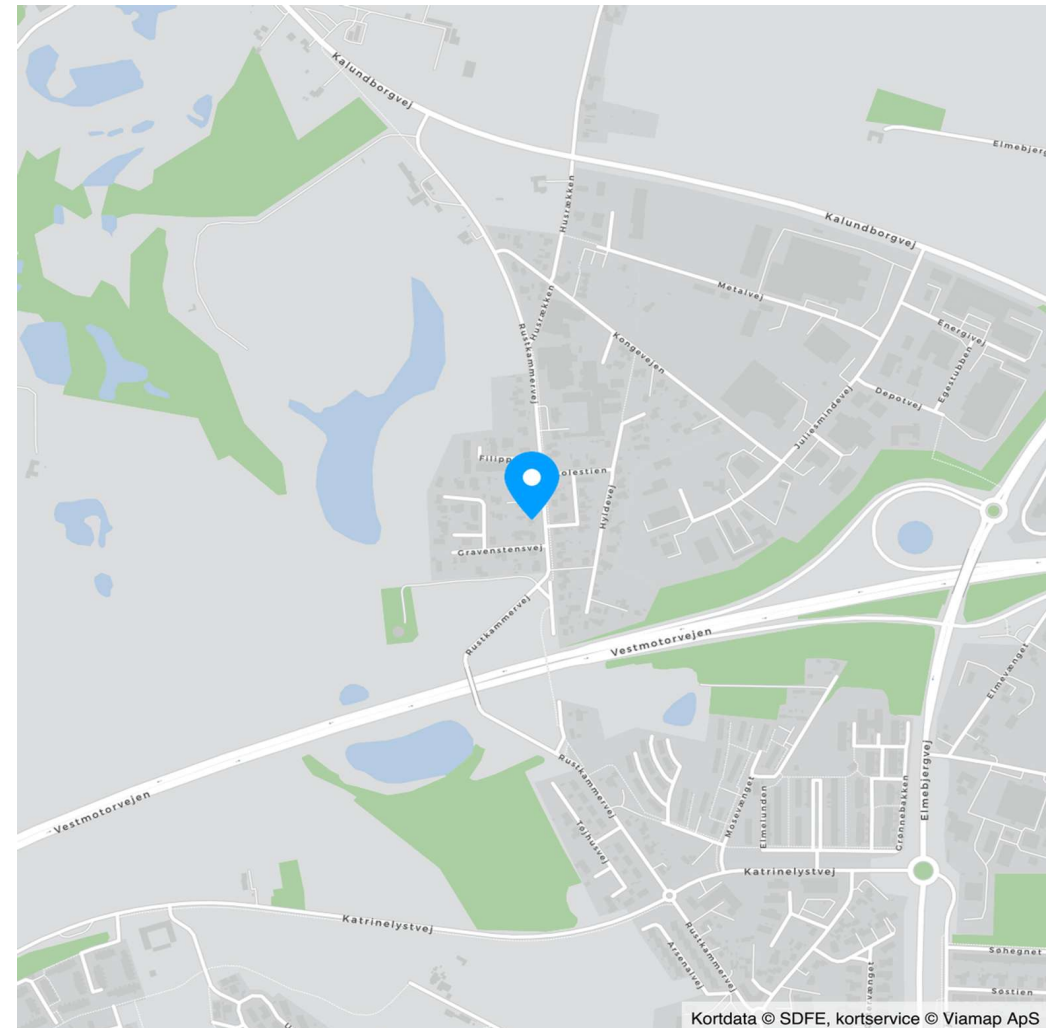
Sagsnr.: 3733101
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 15.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Rustkammervej 47, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 3733101
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 15.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 10ar Pedersborg By, Pedersborg
BFE-nr.: 2507424
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1946

Arealer**

Grundareal: 870 m²
Boligareal i alt: 94 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 70 m²
Carport: 31 m²
Udhus: 32 m²
Shelter: 7 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.471.000
Grundværdi: 847.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.176.800
Grundlag for grundskyld: 677.600

** 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: 13.09.1974 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan Pe.B 2 - Område omkring Rustkammervej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rustkammervej 47, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 3733101
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 15.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.932 Forbrug: 2.005 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers forbrug var i 2025 på 1150m³ naturgas.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis 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 salgsoptstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Nedgravet olietank

Jf. ejendommens BBR er der en nedgravet olietank på ejendommen, som i 1986 er afblændet.



Adresse: Rustkammervej 47, 4180 Sorø
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 3733101
 Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 15.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.002	Kontantpris	kr. 2.395.000
Grundskyld	kr.	6.640	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 16.250
Husforsikring	kr.	5.871	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 6.751
Skorstensfejning	kr.	660	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr. 8.750
Rottebekæmpelse	kr.	314	I alt	kr. 2.426.751
Renovation	kr.	3.740	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.	23.227		

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: Rustkammervej 47, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 3733101
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 15.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 759.000

Nr. 3: hovedstol kr. 329.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.