

**REAL**



## Søholm 14, 4180 Sorø

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>172</b> |
| Kontantpris      | <b>2.995.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift       | <b>2.843</b>         | Grund m2    | <b>769</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1967/1973</b>     | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **373V1478**

**RealMæglerne Sorø ApS**

Alleen 11B / 4180 Sorø / Tlf. 40820018 / [www.realmaeglerne.dk/sorø](http://www.realmaeglerne.dk/sorø)

# Salgsopstilling

RealMæglerne Sorø ApS

CVR-nr. 41499354

Alleen 11B / 4180 Sorø

Tlf. 40820018 / 4180@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/sorø

REAL

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: Søholm 14, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1478  
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 28.08.2025



## Beskrivelse:

Det er på en stille vej i Sorø, tæt på hverdagens nødvendigheder, at I finder denne perfekt indrettede og indflytningsklare villa, der nu står klar til at danne rammen om jeres liv. Huset er velholdt og byder indenfor på 172 m<sup>2</sup> fordelt over ét plan, mens der udenfor venter jer en skøn have.

Foran boligen har I en dobbelt carport med ellader og skur, hvor bilerne parkeres, inden I bevæger jer indenfor – enten via entréen eller det praktiske bryggers, som er utroligt rummeligt med gode skabsløsninger og plads til vaskefaciliteterne. Bryggerset åbner op til køkkenet, hvor der er mulighed for en mindre spisekrog, så I kan nyde hinandens selskab på tværs af madlavning og samtaler. Den tilstødende vinkelstue fremtræder indbydende med skønne lysindfald gennem det brede vinduesparti, ligesom I vil bemærke den stemningsskabende pejls, der kan tændes op i de sene aftentimer. Modsat opholdsrummene finder I værelsesafdelingen, som består af fire gode værelser, et gæstetoilet samt et badeværelse.

Udenfor beriges I med den skønneste have, hvor I kan nyde solens stråler hele dagen. Terrasserne kan indrettes med havemøbler, mens flisebelagte stier fører jer rundt på matriklen, der er anlagt med græsplæne, blomster, buske og træer. Her venter jer også en hyggelig glaspavillon.

Beliggenheden er helt ideel for jer, der drømmer om nærhed til de daglige gøremål. Fra boligen er der nemlig korte afstande til både indkøb, skole og daginstitution – alt sammen inden for en radius af halvanden kilometer. I kan ligeledes på ingen tid spadserere til Tuelsøs flotte omgivelser, mens pendleren vil glæde sig over de gode tilkørselsmuligheder til motorvejsnettet, som fører mod både Odense og København.

## 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: Søholm 14, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1478  
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 28.08.2025



Adresse: Søholm 14, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1478  
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

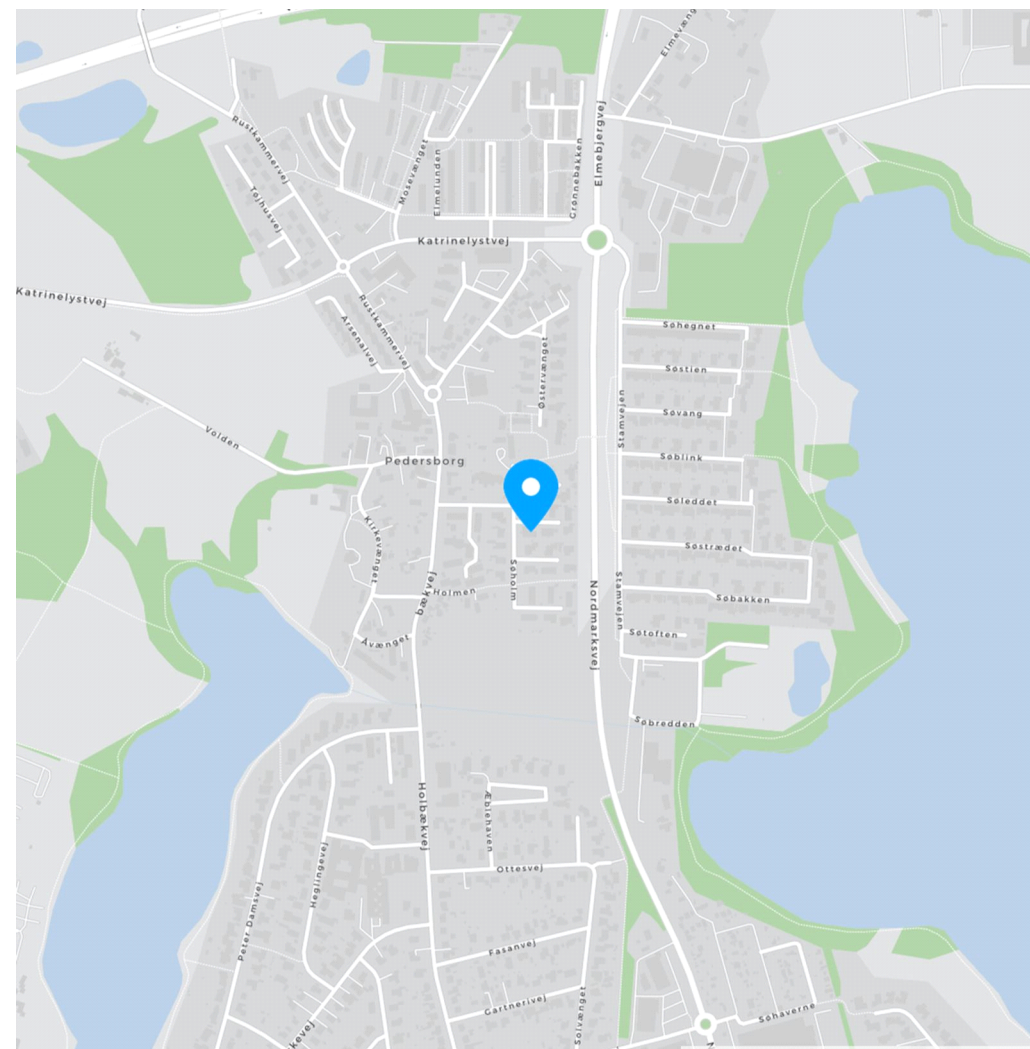
Dato: 28.08.2025



Adresse: Søholm 14, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1478  
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 28.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Søholm 14, 4180 Sorø  
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1478  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 28.08.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                             |
| Kommune:            | Sorø                                                 |
| Matr.nr.:           | 4 au Pedersborg By, Pedersborg                       |
| BFE-nr.:            | 2507063                                              |
| Zonestatus:         | Byzone                                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                           |
| Vej:                | Offentlig                                            |
| Kloak:              | Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand |
| Varmeinstallation:  | Naturgas                                             |
| Opført/ombygget år: | 1967/1973                                            |

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 2.392.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.261.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.913.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.008.000 kr. |

#### **Arealer\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 769 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 172 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Integreret Udhus: | 8 m <sup>2</sup>   |
| Carport:          | 28 m <sup>2</sup>  |
| Udhus:            | 7 m <sup>2</sup>   |
| Drivhus:          | 5 m <sup>2</sup>   |
| Udhus:            | 7 m <sup>2</sup>   |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på  
[www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge  
 BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 18.01.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

#### **Kirkebyggelinje:**

Ejendommen er beliggende indenfor kirkebyggelinje jf. ejendomsdatarapport

### Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab - Vestfrost

Kogeplade - IKEA

Ovn - IKEA

Emhætte - IKEA

Opvaskemaskine - Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søholm 14, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1478  
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 28.08.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark 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/pejseindsats:**

Der findes pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

##### **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.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.600 Forbrug: 1.581,00 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplysninger fra energimærket:

Naturgas: 1.581 m2, 17.600 kr.,

El til opvarmning: 1.081 kWh, 2.400 kr.

Sælger har seneste år haft et forbrug på ca. 1200m3 naturgas.

#### 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Søholm 14, 4180 Sorø  
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1478  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 28.08.2025

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>                                                                                                                                                                                             |     |           |
|--------------------------|-----|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 9.759         | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                  | kr. | 2.995.000 |
| Grundskyld               | kr. | 9.886         | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                        | kr. | 9.257     |
| Husforsikring            | kr. | 9.261         | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                            | kr. | 19.850    |
| Renovation               | kr. | 3.717         | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået                                                                                                                                                                            | kr. | 8.750     |
| Skorstensfejning         | kr. | 1.144         | I alt                                                                                                                                                                                                                   | kr. | 3.032.857 |
| Rottebekæmpelse          | kr. | 348           | 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    |     | 34.115        |                                                                                                                                                                                                                         |     |           |

#### 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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.236 md./ 194.832 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.897 md./ 154.764 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 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: 28.08.2025  
 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: Søholm 14, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1478  
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 28.08.2025

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingen        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

# 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