

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Døjringe Huse 3, 4180 Sorø

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	199
Kontant	4.195.000	Andre bygninger	149
Ejerudgift	3.861	Grund ha	3,7999
Byggeår/ombygget	1794/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **373BL2030**

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: Døjringe Huse 3, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373BL2030
Ejerudgift/md.: kr. 3.861

Dato: 08.06.2026



Fantastisk landejendom nord for Sorø

Omtrent syv kilometer nord for Sorø og fire kilometer syd for Stenlille ligger denne charmerende og karakteristiske landejendom. Foruden et nydeligt stuehus som blev opført i 1979, med bindingsværk og nyere stråtag fra 2012 er der en flot lade og et stort jordtilliggende.

Adressen er Døjringe Huse 3, og på trods af den landlige placering blandt åbne marker og store skove, så går hverdagen let op i en højere enhed. Alt fra skoler og pasningstilbud til dagligvareforretninger og alskens idrætsfaciliteter finder I i de nærliggende byer, alt sammen kan nås via bus, der holder for enden af grusvejen.

Det gedigne hus er opført efter korrekte håndværksmæssige traditioner og fremstår charmerende med et væld af interessante detaljer og fritlagte bjælker. Det samlede beboelsesareal er på 199 kvadratmeter, og centrerer sig i stueplan omkring køkken-alrummet, som har en skøn landlig stemning over sig med brændeovn, flot klinkegulv og en hyggelig alkove. I stueetagen er der desuden en stor og lys stue med muret pejs, et badeværelse, et bryggers og et herligt værksted. På førstesalen er der tre gode værelser med kipførte lofter og fritlagte hanebånd samt et toilet. Det største soveværelse er et fantastisk rum og byder på morgensol, og I har mulighed for at indrette eksempelvis kontorplads eller walk-in i rummet i forlængelse af soveværelset.

I 2025 er der installeret luft-til-vand-varmepumpe, etableret radiatorer, hvor der i forvejen ikke er gulvvarme, samt Genvex-system i hele huset for at sikre et optimalt indeklima. Derudover har værkstedsrummet fået luft-til-luft-varmepumpe, og stråtaget blev renoveret i 2024.

Den store grund på i alt 3,7 hektar byder på et rigt dyre- og fugleliv og et varieret terræn. På den sydlige del er der egentlig skov, mens grunden afgrænses mod nord af Sandlyng Å. Her er åbne arealer med mulighed for bl.a. hestefolde, en skovlysning med tilhørende hytte, frugttræer og bærbuske og alt det brænde I behøver og et veritabelt væld af muligheder, når det kommer til anvendelsen.

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: Døjringe Huse 3, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373BL2030
Ejerudgift/md.: kr. 3.861

Dato: 08.06.2026



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Alrum



Stue



Stue



Soveværelse

Adresse: Døjringe Huse 3, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373BL2030
Ejerudgift/md.: kr. 3.861

Dato: 08.06.2026



Kontor



Værelse



Værelse



Lade



Lade

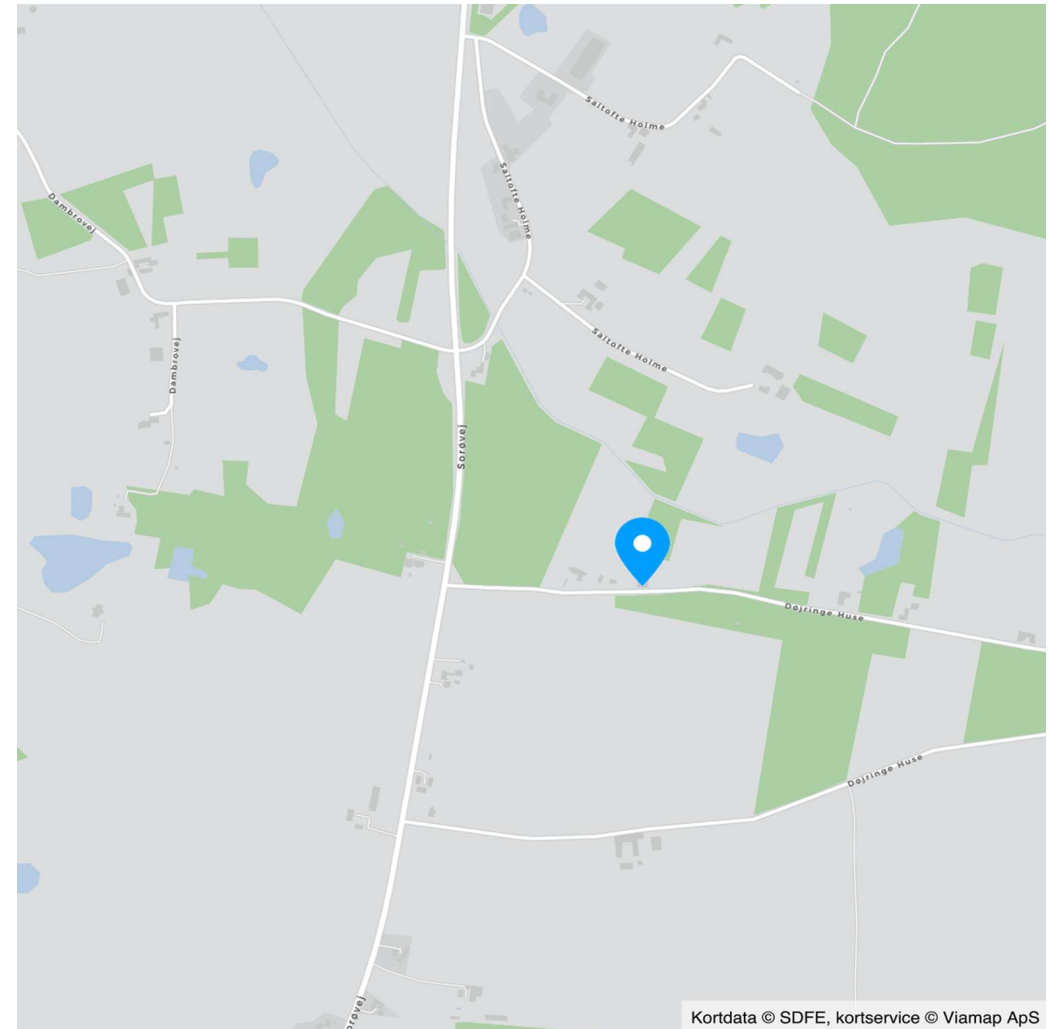


Have

Adresse: Døjringe Huse 3, 4180 Sorø
 Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373BL2030
 Ejerudgift/md.: kr. 3.861

Dato: 08.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Døjringe Huse 3, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373BL2030
Ejerudgift/md.: kr. 3.861

Dato: 08.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	16a Døjringe By, Munke Bjergby m.fl.
BFE-nr.:	1318675
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1794/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	2.736.000
Grundværdi:	1.763.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.188.800
Grundlag for grundskyld:	1.410.400

Arealer**

Grundareal:	3,7999 ha
- heraf vej	1.157 m ²
Boligareal i alt:	199 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	8 m ²
Indbygget udhus:	52 m ²
Ladebygning:	78 m ²
Udhus:	56 m ²
Hytte:	15 m ²

** 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

Ingen

Planer

Ingen

Anvendelsesbegrænsninger

Beskyttet vandløb:

Jf. ejendomsdatarapporten er der registreret beskyttet vandløb på ejendommen.

Beskyttet sten- og jorddige:

Der er på ejendommen registreret beskyttet sten- og jorddige.

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Køleskab (Gram), Fryser (Wasco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Døjringe Huse 3, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373BL2030
Ejerudgift/md.: kr. 3.861

Dato: 08.06.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere

Der findes 1 brændeovn 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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.200 Forbrug: 11.755 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Beplantede filteranlæg med nedsivning i faskine

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.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Døjringe Huse 3, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373BL2030
Ejerudgift/md.: kr. 3.861

Dato: 08.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.163	Kontantpris	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	13.822	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Husforsikring	kr.	16.972	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	488	I alt	kr.	4.230.800
Skorstensfejning	kr.	1.361			
Renovation	kr.	2.530	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.	46.336			

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: Døjringe Huse 3, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373BL2030
Ejerudgift/md.: kr. 3.861

Dato: 08.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.800.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr.	4.195.000
Kontant købesum i alt	kr.	4.195.000

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
16a - Døjringe By, Munke Bjergby	2,6482 ha	538 m ²
5k - Døjringe By, Munke Bjergby	1,1517 ha	619 m ²
Areal i alt	3,7999 ha	1.157 m ²

Vand

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Døjringe Huse 3 - Stuehus til landbrugs-ejendom	1794/1979	199 m ²	199 m ²
Nr. 2 - Døjringe Huse 3 - Ladebygning	1988	78 m ²	
Nr. 3 - Døjringe Huse 3 - Udhus	1986	56 m ²	
Nr. 4 - Døjringe Huse 3 - Hytte	1976	15 m ²	
Bygningsareal i alt		348 m ²	199 m ²

Afløbsforhold

Afløbsforhold: SOP: Beplantede filteranlæg med nedsivning i faskine

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Nej

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: Ikke sælger bekendt.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer Nej

Forsikringsforhold

Selskab: HF Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Døjringe Huse 3 - Stuehus til landbrugsejendom	Fuld- og nyværdiforsikret - Svamp, Insekt, Rørskade

Øvrige bemærkninger:

Ejendommens bindingsværk og stråtag samt spær kan ikke dækkes for insekt og svamp samt råddækning. Forbehold for skader der kan henføres hertil er ikke med dækket.



Adresse: Døjringe Huse 3, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373BL2030
Ejerudgift/md.: kr. 3.861

Dato: 08.06.2026

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

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 dig med en god handel.