

Søhusevej 19, 4241 Vemmelev

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**161**
Kontant	**1.995.000**	Andre bygninger	**102**
Ejerudgift	**2.373**	Grund ha	**2,5559**
Byggeår/ombygget	**1900/1990**	Energimærke	**F**

Sagsnr. **371BL165**

RealMæglerne Jan Thanning ApS
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 72100018 / www.realmaeglerne.dk/slagelse

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

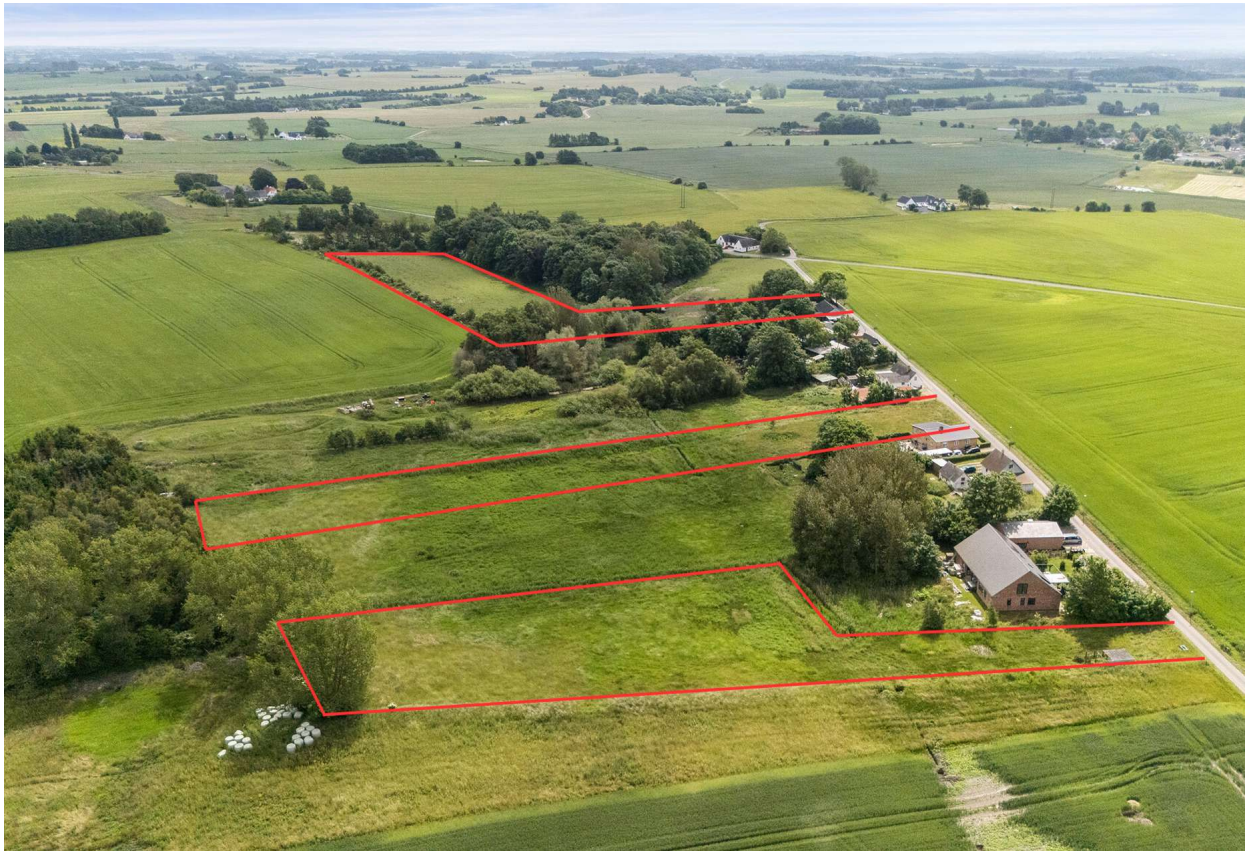
Salgsopstilling

*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: Søhusevej 19, 4241 Vemmelev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371BL165
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 22.11.2026



Velholdt ejendom med skøn grund i Søhuse

I smukke omgivelser i Søhuse møder I denne charmerende ejendom, som tilbyder jer et fredeligt landskabsbillede og fantastiske muligheder for dyrehold. Ejendommen råder over en stor grund på 2,5 hektar jord, som i dag anvendes til afgræsning og består af grønne folde samt englodder med rigelig plads til både dyr og maskiner. Her bosætter I jer på en stille vej i rolige omgivelser, hvor I kan nyde den landlige idyl i fulde drag.

Indenfor bydes I velkommen i en funktionel og velindrettet bolig i ét plan. Fra entréen har I adgang til husets samlingspunkt i form af det hyggelige køkken-alrum og stuen, der er i åben forbindelse. Køkkenet er funktionelt indrettet med tidløse HTH-elementer og praktisk flisegulv, og stuen byder på et skønt lysindfald og direkte udgang til terrassen. Boligen rummer derudover fire gode og regulære værelser, som let kan anvendes til soveværelse, børneværelser eller et lyst kontor. Det ene værelse er placeret for sig selv i den ene ende med eget brusebadeværelse, mens de resterende tre værelser ligger samlet i den modsatte ende tæt på boligens andet badeværelse. Planløsningen fuldendes af et funktionelt bryggers.

Udenfor fortsætter de herlige rammer med flere skønne terrassemiljøer, herunder en hyggelig, overdækket terrasse, som giver jer rig mulighed for at finde læ og skygge på de lune sommerdage. Her kan I læne jer tilbage og nyde udsigten til de smukke arealer, som omkranser jer. Ejendommen byder desuden på en stor ladebygning, der er ideel til opbevaring eller hobbyprojekter, samt en praktisk carport.
I bosætter jer i et fredeligt område, hvor grønne arealer spiller en stor rolle i jeres hverdag. På samme tid er I også blot en kort køretur fra både skole, dagtilbud og indkøb, som alt sammen findes inden for en radius af fem kilometer fra jeres kommende hjem.

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: Jan Thanning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Søhusevej 19, 4241 Vemmelev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371BL165
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 22.11.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Spiseplads



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Søhusevej 19, 4241 Vemmelev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371BL165
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 22.11.2026



Badeværelse



Gang



Bryggers



Indendørs



Overdækket terrasse



Terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Søhusevej 19, 4241 Vemmelev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371BL165
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 22.11.2026



Set fra haven



Have



Indgang



Omgivelser



Have set fra luften



Luftfoto

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

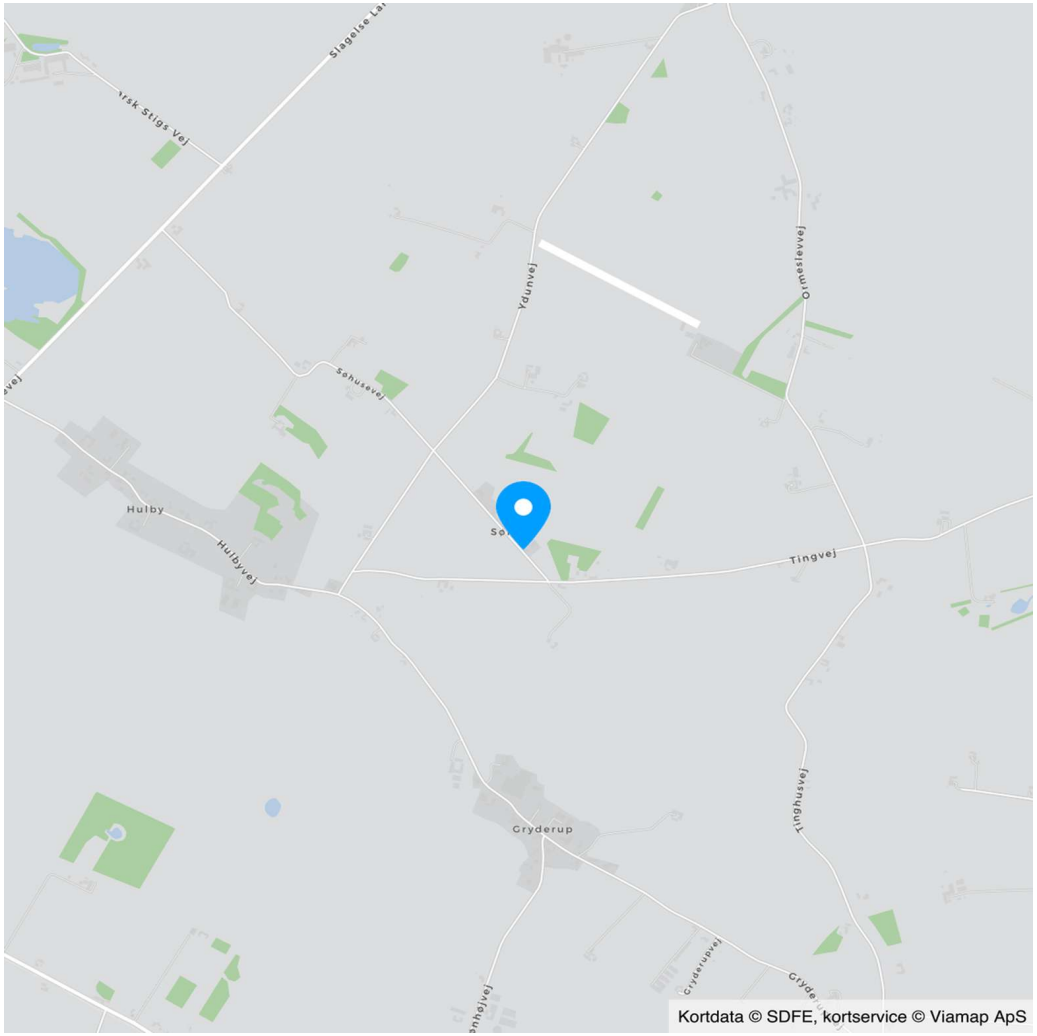
Adresse: Søhusevej 19, 4241 Vemmelev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371BL165
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 22.11.2026



Stueplan



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Søhusevej 19, 4241 Vemmelev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371BL165
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Landejendom
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	16g Ormeslev By, Vemmelev m.fl.
BFE-nr.:	1321438
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900/1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	1.506.000
Grundværdi:	850.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.204.800
Grundlag for grundskyld:	680.000

Arealer**

Grundareal:	2,5559 ha
Boligareal i alt:	161 m^2
Øvrige arealer:	
Carport:	30 m^2
Tiloversbleven landbrugsbygning:	72 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

Anvendelsesbegrænsninger
Beskyttet natur:
Jf. ejendomsdatarapporten er der registreret beskyttet mose, sø og eng på ejendommen.

Beskyttede sten- og jorddiger:
Jf. ejendomsdatarapporten er der registreret beskyttede sten- og jorddiger på ejendommen.

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

Ovn (Bosch), Opvaskemaskine (Elektrolux), Emhætte (Gorenje), Køleskab (Atlas), Gaskogeblus på Gasflaske

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Søhusevej 19, 4241 Vemmelev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371BL165
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 22.11.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 29.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varmeforbruget er ud fra Energimærket med 0,8 rummeter brænde og 21.751 kWh elopvarmning.
Sælger har oplyst sit seneste års forbrug på el til kr. 23.400, som dækker både opvarmning og almindelig el. Hertil har sælger brugt 10 rummeter brænde.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet
Der er ikke indlagt.

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 beskatnings-grundlag 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 uved-kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Søhusevej 19, 4241 Vemmelev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371BL165
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.144
Grundskyld	kr.	7.548
Kommunalt ejendomsbidrag	kr.	4.884
Husforsikring	kr.	9.902
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.478

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Juridisk rådgivning evt. berigtiglse, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	2.016.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere udover juridisk rådgiver såsom finansielle og byggetekniske, tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Søhusevej 19, 4241 Vemmelev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 371BL165
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 22.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 1: hovedstol kr. 1.535.800
Nr. 2: hovedstol kr. 255.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Købesummens fordeling

Nr. 1 - Søhusevej 19 - Stuehus til landbrugsejendom	kr.	1.995.000
Kontant købesum i alt	kr.	1.995.000

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
7c - Ormeslev By, Vemmelev	0,1504 ha	0 m²
20c - Ormeslev By, Vemmelev	0,1475 ha	0 m²
6b - Ormeslev By, Vemmelev	0,2168 ha	0 m²
10b - Ormeslev By, Vemmelev	0,2150 ha	0 m²
21b - Ormeslev By, Vemmelev	0,2559 ha	0 m²
16g - Ormeslev By, Vemmelev	1,5703 ha	0 m²
Areal i alt	2,5559 ha	0 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Søhusevej 19 - Stuehus til landbrugsejendom	1900/1990	161 m²	161 m²
Nr. 2 - Søhusevej 19 - Carport	1983	30 m²	
Nr. 3 - Søhusevej 19 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1985	72 m²	
Bygningsareal i alt		263 m²	161 m²

Forsikringsforhold
Selskab: Alm. Brand Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Søhusevej 19 - Stuehus til landbrugsejendom	Svamp, Insekt, Rørskade

Vand
Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding — Nej

Afløbsforhold
Afløbsforhold: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

Kontrakter og aftaler
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

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

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport — Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Slam udkørt på ejendommens arealer	Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen	Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 Jan Thanning - 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 erén 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.