



**REAL**

## Bromme Østermark 2, 4190 Munke Bjergby

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>210</b> |
| Kontantpris      | <b>1.295.000</b>     | Værelser    | <b>6</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.355</b>         | Grund m2    | <b>825</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1900/1969</b>     | Energimærke | <b>D</b>   |

Sagsnr. **373V1406**

**RealMæglerne Sorø ApS**

Alleen 11B / 4180 Sorø / Tlf. 40820018 / [www.realmaeglerne.dk/sorø](http://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: Bromme Østermark 2, 4190 Munke Bjergby  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 373V1406  
Ejerudgift/md.: kr. 1.355

Dato: 02.12.2025



### Beskrivelse:

Bo med skoven som nabo og i en ejendom, som er istandsat i 2025 med bl.a. nyt eternittag, nye badeværelser, delvist ny el, nye gulve, nye moderne fliser, ny udvendig isolering, nymalet overalt etc. Huset er beliggende i skønne landlige omgivelser med marker, skov og sø, men stadig tæt til by og motorvej.

Billig opvarmning i form af træpillefyr, som er cirka 8 år gammelt.

Med den centrale beliggenhed midt i naturskønne omgivelser på Sjælland, lige uden for Sorø, er I nemt i både Holbæk, Roskilde, Ringsted og Slagelse på mindre end en halv time. I Sorø kommer I først til Pedersborg, hvor I finder skole, idrætsfaciliteter, daginstitution og indkøb omtrent 3,5 kilometer fra hjemmet, alt dette kan nås via cykelsti. Desuden er det 5 km til indkøb, samt pendlerafstand til Odense og København, da motorvejstilkørslen nås på blot 6 minutter.

Huset er ekstra isoleret udvendigt med 100 mm Sundolitt, som efterfølgende er pudset og malet.

Nye energiruder i hoveddør, bryggersdør samt enkelte vinduer. 2 nye vinduer med 3 lags glas.

Der er trukket nyt el i størstedelen af stueplan. På 1-sal er der sket delvist udskiftning af stikkontakter.

Nyt eternittag, vindsheder, dækbrædder, tagrender og nedløb.

Nye fliser i bryggers, gang og udhus.

To nye moderne badeværelser med bruseniche.

Pænt gæstetoilet.

Nye elegante gulve

Lækkert køkken i tidløst design med nye hårde hvidevarer

Alt er nymalet, både ud- og indvendigt

### 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: Bromme Østermark 2, 4190 Munke Bjergby  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 373V1406  
Ejerudgift/md.: kr. 1.355

Dato: 02.12.2025



Køkken



Alrum



Stue



Stue



Værelse



Værelse

Adresse: Bromme Østermark 2, 4190 Munke Bjergby  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 373V1406  
Ejerudgift/md.: kr. 1.355

Dato: 02.12.2025



Værelse



Badeværelse



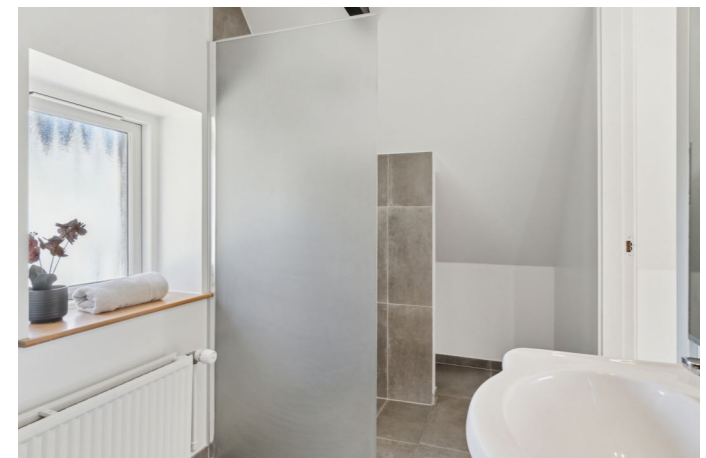
Bryggers



Værelse



Stue



Badeværelse

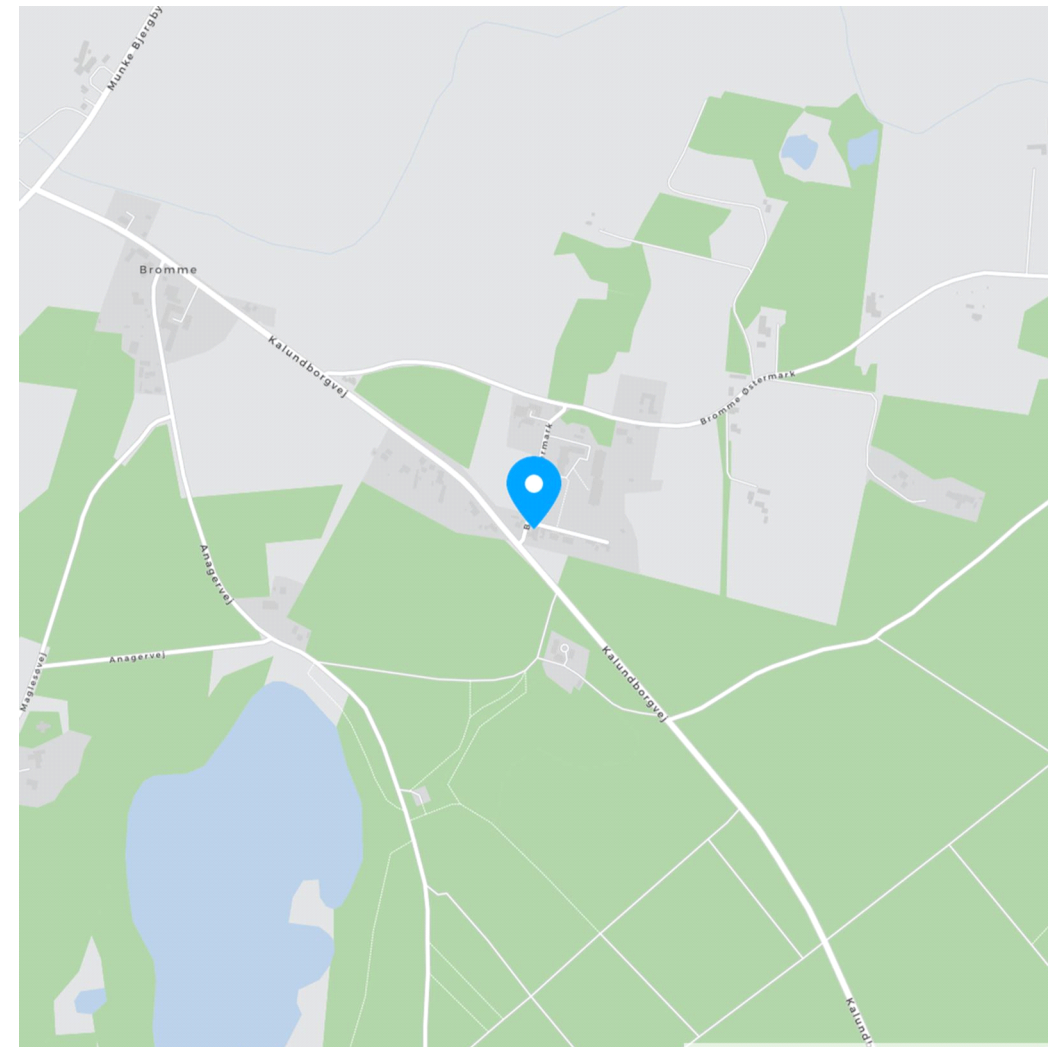
Adresse: Bromme Østermark 2, 4190 Munke Bjergby  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 373V1406  
Ejerudgift/md.: kr. 1.355

Dato: 02.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Bromme Østermark 2, 4190 Munke Bjergby  
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 373V1406  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.355

Dato: 02.12.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                              |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                                   |
| Kommune:            | Sorø                                                       |
| Matr.nr.:           | 23 b Bromme By, Bromme                                     |
| BFE-nr.:            | 2502834                                                    |
| Zonestatus:         | Landzone                                                   |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                                 |
| Vej:                | Offentlig - privat/fælles                                  |
| Kloak:              | Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn |
| Varmeinstallation:  | Træpillefyr                                                |
| Opført/ombygget år: | 1900/1969                                                  |

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

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.176.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 450.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 940.800 kr.   |
| Grundlag for grundskyld:     | 360.000 kr.   |

#### **Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Grundareal:                | 825 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 210 m <sup>2</sup> |
| - heraf udnyttet tagetage: | 80 m <sup>2</sup>  |
| Øvrige arealer:            |                    |
| Overdækket areal:          | 25 m <sup>2</sup>  |
| Garage:                    | 48 m <sup>2</sup>  |
| Udhus:                     | 30 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:

#### **Lokalplan:**

Lokalplan SK 23

#### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 03.08.1962 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
 Nr. 2 lyst d. 03.08.1962 Dok om vandværk mv  
 Nr. 3 lyst d. 13.09.1974 Dok om byggelinier mv

#### **Påbud om forbedring af spildevand:**

Jævnfør BBR er der påbud om forbedret spildevandsrensning, hvis spildevandet ønskes udledt syd på skal rensningen forbedres til SOP. Frist d. 30.04.2027

#### **Skovbyggelinje:**

Jævnfør ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje.

### Tilbehør:

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

Køle/fryseskab - Logik  
 Ovn - Zanussi  
 Kogeplade - Whirlpool  
 Opvaskemaskine - Gram  
 Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bromme Østermark 2, 4190 Munke Bjergby  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 373V1406  
Ejerudgift/md.: kr. 1.355

Dato: 02.12.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.600 Forbrug: 5.080,00 Kilo træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

#### 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. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

Energimærkning: Energimærke D.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **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: Bromme Østermark 2, 4190 Munke Bjergby  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 373V1406  
Ejerudgift/md.: kr. 1.355

Dato: 02.12.2025

Ejerudgift 1. år:

|                     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                    |     |           |
|---------------------|-----|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat   | kr. | 4.798  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                  | kr. | 1.295.000 |
| Grundskyld          | kr. | 3.528  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                        | kr. | 18.484    |
| Husforsikring       | kr. | 2.440  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                            | kr. | 9.650     |
| Skorstensfejning    | kr. | 1.320  | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået                                                                                                                                                                            | kr. | 8.750     |
| Rottebekæmpelse     | kr. | 372    |                                                                                                                                                                                                                         | kr. |           |
| Renovation, anslået | kr. | 3.800  | I alt                                                                                                                                                                                                                   |     | 1.331.884 |
|                     |     |        | 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 16.259

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.863 md./ 82.351 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.515 md./ 66.177 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: 29.11.2025  
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: Bromme Østermark 2, 4190 Munke Bjergby  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 373V1406  
Ejerudgift/md.: kr. 1.355

Dato: 02.12.2025

**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