



REAL

Haverupvej 27, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	166
Kontantpris	4.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.927	Grund m2	937
Byggear	2008	Energimærke	B

Sagsnr. **373V2970**

RealMæglerne Sorø ApS

Alleen 11B / 4180 Sorø / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Haverupvej 27, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373V2970
Ejerudgift/md.: kr. 1.927

Dato: 17.10.2025



Beskrivelse:

Placeret i grønne, billedskønne omgivelser ligger en stilren etplansvilla fra 2008. Husets kvalitet springer i øjnene fra første færd, og det samme gælder udsigten, der behager hele året rundt. De 166 kvadratmeter bolig fordeler sig i ét velafstemt og komfortabelt plan, som ledsages af en fantastisk have.

Livet leves i pagt med naturen her på matriklen, hvor skove, søer og rekreative arealer byder sig til i flæng. I får hjemme på en lukket vej med masser af luft omkring ejendommen, så I kan være ganske ugenerede, skønt I aldrig føler jer afsondrede. I har nemlig omtrent tre kilometer til Sorø's udsøgte faciliteter, mens Slagelse sørger for resten. Motorvejen tilbyder tilmed en hurtig forbindelse.

Udsigten er dragende, hvorend I kigger hen, og I vil derfor elske at opholde jer ude i haven, der er et syn i sig selv. Terrassen er anlagt i rådhusmønster, og omkring den vrirler det med blomster, buske og andre skønheder. Ved den overdækkede lounge er der udekøkken, og en stor garage får I også at se på jeres rundtur udenfor.

Det harmoniske hjem centrerer sig om køkken-alrummet. Køkkenelementerne er tidløse med deres hvide, grebsfrie udformning, og på gulvet er der solide fliser, som glinser i dagslyset. Rumforløbet leder naturligt videre til stuen, og fra begge de to opholdsrum nyder I direkte adgang til terrassen.

Forældrene indretter sig i en særskilt afdeling, hvor deres soveværelse akkompagneres af et privat badeværelse. De tre resterende værelser ligger i komfortabel afstand hertil, hvor også badeværelse nummer to og bryggerset præsenterer sig.

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: Haverupvej 27, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373V2970
Ejerudgift/md.: kr. 1.927

Dato: 17.10.2025



Spisestue



Terrasse



Køkken



Stue



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Haverupvej 27, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373V2970
Ejerudgift/md.: kr. 1.927

Dato: 17.10.2025



Soveværelse



Bryggers



Set fra haven



Terrasse



Overdækket terrasse

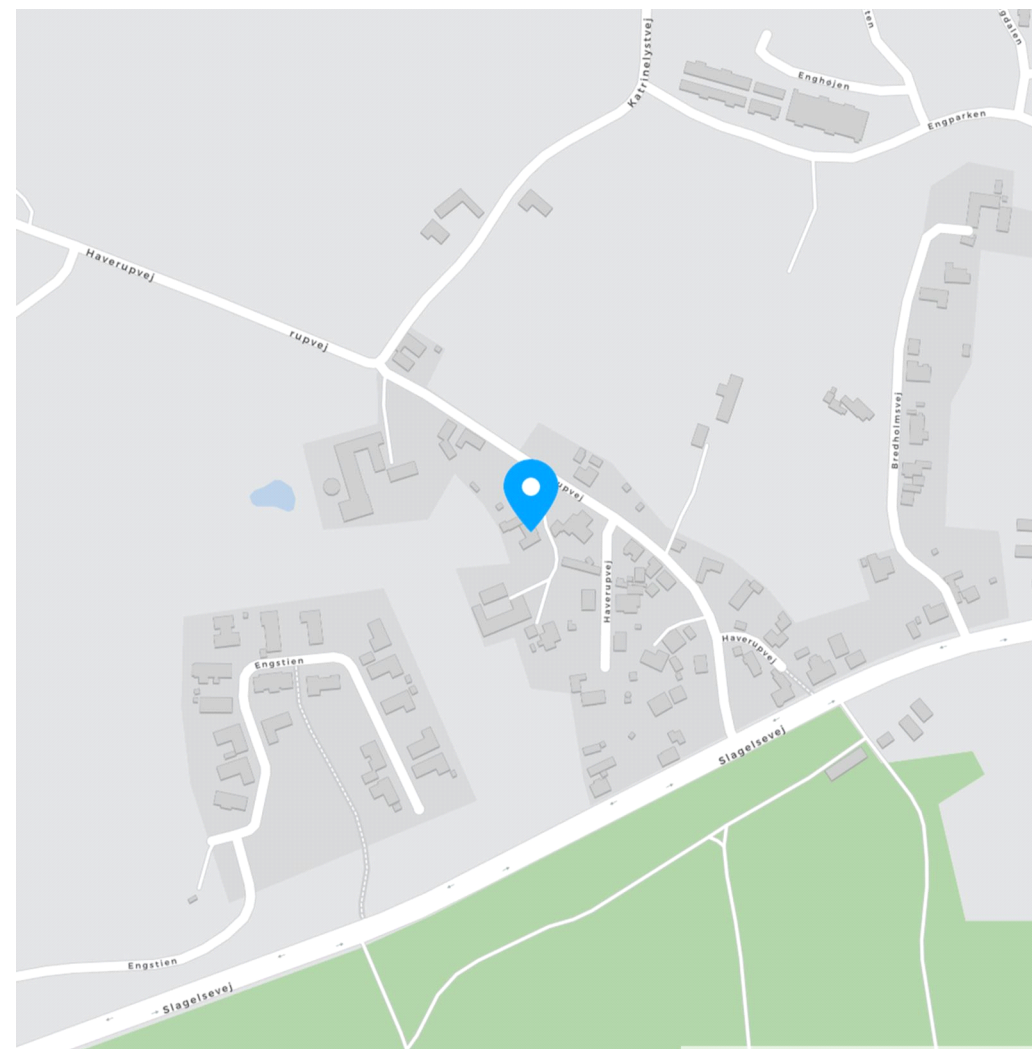
Adresse: Haverupvej 27, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373V2970
Ejerudgift/md.: kr. 1.927

Dato: 17.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Haverupvej 27, 4180 Sorø
 Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373V2970
 Ejerudgift/md.: kr. 1.927

Dato: 17.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	1 c Haverup By, Pedersborg
BFE-nr.:	2506763
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	2008

Arealer*

Grundareal:	937 m ²
Boligareal i alt:	166 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	48 m ²
Udhus:	11 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Skovbyggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinje jf. ejendomsdatarapport.

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen jf. tingbogen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.327.000 kr.
Grundværdi:	623.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.861.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	498.400 kr.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab - Siemens

Ovn - Bosch

Emhætte - Thermex

Opvaskemaskine - Bosch

Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Haverupvej 27, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373V2970
Ejerudgift/md.: kr. 1.927

Dato: 17.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024-2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælger har i perioden 01.10.2024 til 01.08.2025 brugt ca. 1.400 L olie.

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.

Energimærkning: Energimærke B.

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: Haverupvej 27, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373V2970
Ejerudgift/md.: kr. 1.927

Dato: 17.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.494	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	4.884	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	4.271	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Renovation	kr.	3.708	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	423	I alt	kr.	4.240.220
Rottebekæmpelse	kr.	346	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		23.126			

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.227 md./ 266.723 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.851 md./ 214.206 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: 12.10.2025
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: Haverupvej 27, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373V2970
Ejerudgift/md.: kr. 1.927

Dato: 17.10.2025

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[®]

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