

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

## Søblink 5, 4180 Sorø

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>160</b>
Kontant	<b>3.195.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.223</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>696</b>
Byggeår/ombygget	<b>1970/1979</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **373V3075**

**RealMæglerne Sorø ApS**

Alleen 11B / 4180 Sorø / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Søblink 5, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 373V3075  
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 03.07.2026



### Stor etplansvilla med mange værelser tæt på Tuelsø

Blot 280 meter fra smukke Tuelsø finder du denne fine etplansvilla fra 1970, der glimrer med sin gavmilde plads, mange værelser, tre toiletter og hyggelige have mod vest. Her skal du glæde dig til at gå på opdagelse i hjemmets 160 m<sup>2</sup> fordelt over en supergod planløsning, hvor de markante vinduespartier giver et fremragende lysindfald. Som prikken over i'et ligger dit kommende hjem i et roligt kvarter og har både natur, indkøb, institutioner og skole tæt på.

Fra carporten kan du træde tørskoet ind i tilbygningens 28 m<sup>2</sup>, hvis indre blev totalrenoveret i 2022. Dermed får du et særdeles fint rum med boligstandard og gulvvarme, hvilket gør det oplagt at bruge som kontor eller hobbyrum. Samme år fik tilbygningen også udskiftet tag samt tilføjet flere ovenlysvinduer. Her er desuden adgang til et badeværelse.

Dernæst går du videre ind gennem bryggerset til værelsesafdelingen med badeværelse og fire værelser, hvoraf det største endda har walk-in-closet samt terrassedør. Ved entréen har du desuden et praktisk gæstetoilet, men det er særligt spisekøkkenet og stuen, der stjæler opmærksomheden på din rundtur. De markante vinduer mod syd og vest skaber nemlig et fantastisk lys, og brændeovnen er også virkelig hyggelig.

På varme dage vil du nyde at kunne træde fra stuen og direkte ud på den store terrasse. Her er der aftensol og et skønt kig til den lukkede have, der er perfekt til en god fodboldkamp. Grundens 696 m<sup>2</sup> rummer også et betragteligt skur, carport samt drivhus.

Fra dette rolige kvarter er der kort afstand til grønne oaser, skov og sø. Nærområdet byder også på offentlig transport, indkøb og institutioner, og tager du cyklen, er du hurtigt fremme ved Pedersborg Skole og Sorø Hallen. Og motorvejen? Den når du efter kun to minutter bag rattet.

### 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: Søblink 5, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 373V3075  
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 03.07.2026



Køkken



Alrum



Spisestue



Stue



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Søblink 5, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 373V3075  
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 03.07.2026



Disp. rum



Soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Udendørs



Adresse: Søblink 5, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 373V3075  
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 03.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Sorø  
Matr.nr.: 4dd Pedersborg By, Pedersborg  
BFE-nr.: 2507125  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1970/1979

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.968.000  
Grundværdi: 1.181.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.574.400  
Grundlag for grundskyld: 944.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 696 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 160 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 28 m<sup>2</sup>  
Carport: 21 m<sup>2</sup>  
Drivhus: 8 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

- Nr. 1: 25.07.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

**Planer**

Kommuneplan Pe.B 5 - Område mellem Stamvejen og Tuel Sø

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (LG), Emhætte, Kogeplade (AEG), Ovn (AEG), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Søblink 5, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 373V3075  
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 03.07.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

##### **Brændeovne med ukendt produktionsår**

Produktions tidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.500 Forbrug: 1.528 m3 naturgas  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og luft til luft varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

#### 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Søblink 5, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 373V3075  
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 03.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.029	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	9.259	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Husforsikring	kr.	4.608	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.220
Skorstensfejning	kr.	640	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	404	I alt	kr.	3.234.020
Renovation	kr.	3.740	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.	26.680			

**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: Søblink 5, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 373V3075  
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 03.07.2026

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. 2: hovedstol kr. 2.025.000

Nr. 3: hovedstol kr. 400.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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 dig med en god handel.