



REAL

Anemonevej 2, 4180 Sorø

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Rækkehus
1.895.000
1.570
1991

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

64
2
223
B

Sagsnr. **373V2962**

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: Anemonevej 2, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 373V2962
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 04.09.2025



Beskrivelse:

Glæd dig til tilværelsen på det sydlige Frederiksberg, hvor et moderne og overkommeligt enderækkehus nu kan blive dit. I dette rolige kvarter i naturskønne omgivelser ligger den indbydende bolig, der passer perfekt til senioren, som også får fornøjelsen af en lukket, sydvendt have samt en nyere carport fra 2024 med ladestander og et isoleret skur.

Beliggenheden er spækket med natur, fordi Sorø-bydelen Frederiksberg er indhyllet af skov på begge sider. Der er derfor en særlig ro her i kvarteret, ligesom der ikke er langt fra tanken om en gåtur i skoven, til du står under trækrone og lytter til fuglesang. Til fods når du også hurtigt til indkøbsmuligheder, busstoppested og øvrige fornødenheder, og der er blot halvdelen kilometer til Sorø Station.

På adressen møder du den velholdte rødstensejendom med det flotte udhus og carporten i forbindelse med hovedindgangen. 2024 var året, hvor udbygningen blev til, og her skiftede man nogle af vinduerne på huset, lagde rådhusbelægning til en ny terrasse i haven, etablerede et nyt køkken samt installerede en varmepumpe. Derudover blev huset koblet på fibernet.

Det grundige vedligehold er også tydeligt inden døre, hvor der er moderne komfort, pæne overflader og behagelige lysindfald, der alt sammen bidrager til den behagelige atmosfære.

Fra entréen er der adgang til badeværelset, som er med muret bruseniche og vaskefaciliteter, og lige fremme kommer det åbne opholdsmiljø til syne, hvor køkken, spisestue og dagligstue er forenet i ét stort rum. Sollyset strømmer ind gennem de sydvendte vinduer, der ligeledes løfter sløret for haven, mens en Morsø-brændeovn beriger stemningen i aften timerne.

Endelig kan du se frem til at indrette et lyst og rummeligt soveværelse med indbyggede garderober, og ude venter den velanlagte have, hvor du kan nyde solen fra morgen til aften og være helt dig selv.

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: Anemonevej 2, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 373V2962
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 04.09.2025



Spisestue



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Soveværelse

Adresse: Anemonevej 2, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 373V2962
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 04.09.2025



Badeværelse



Gang



Terrasse



Terrasse



Carport



Terrasse

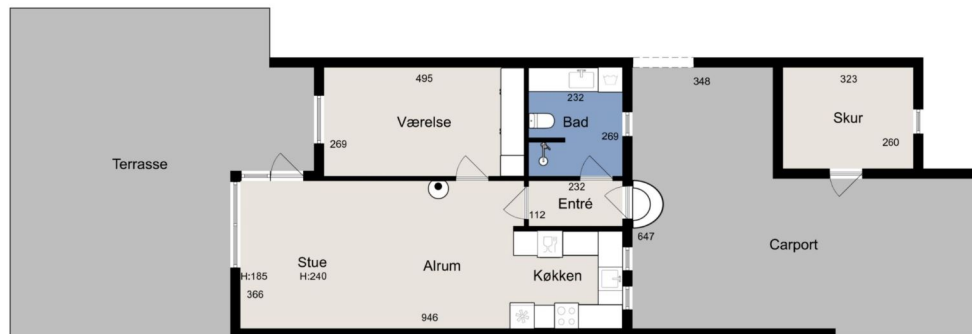
Adresse: Anemonevej 2, 4180 Sorø

Kontantpris: kr. 1.895.000

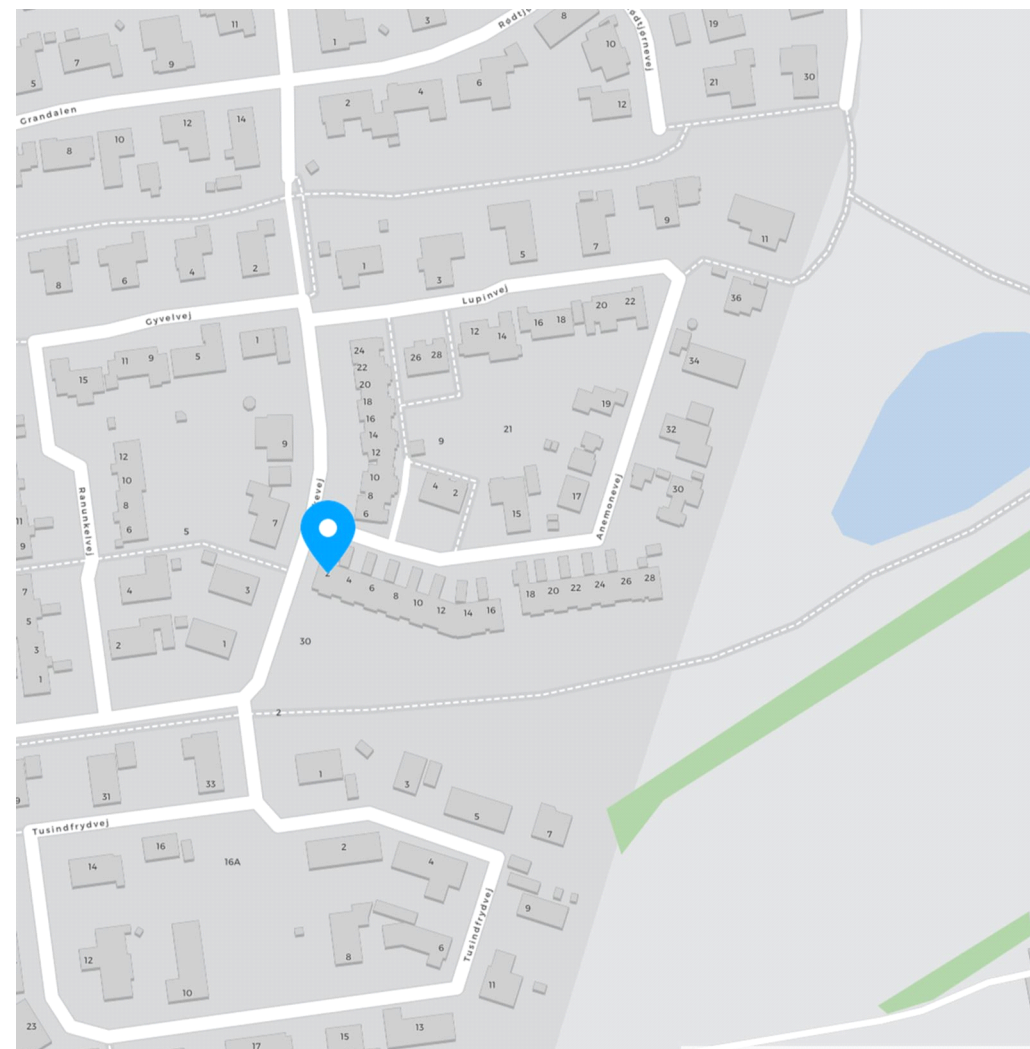
Sagsnr.: 373V2962

Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 04.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Anemonevej 2, 4180 Sorø
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 373V2962
 Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 04.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	8 he Lynge By, Lynge
BFE-nr.:	2504451
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varminstallation:	Varmepumpe luft-til-luft
Opført/ombygget år:	1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.445.000 kr.
Grundværdi:	695.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.156.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	556.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	223 m ²
Boligareal i alt:	64 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	20 m ²
Udhus:	17 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 24.05.1989 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab - Frigor
 Kogeplade - Zanussi
 Ovn - Zanussi
 Emhætte
 Opvaskemaskine - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Anemonevej 2, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 373V2962
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 04.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.200 Forbrug: 2.745,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe luft-til-luft
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke B.

Adresse: Anemonevej 2, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 373V2962
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 04.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.896	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	5.449	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.129
Husforsikring	kr.	2.120	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.708	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Grundejerforening	kr.	800	I alt	kr.	1.926.129
Skorstensfejning	kr.	657	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	215			

Ejerudgift i alt 1 år

18.844

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.295 md./ 123.542 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.177 md./ 98.123 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: 02.09.2025
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: Anemonevej 2, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 373V2962
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 04.09.2025

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	825.000	835.756	838.287	DKK	3,33	31.489	27,50	3,14			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Krongårdens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Som udgangspunkt er alle ejendomme i byzone pr. 1. januar 2008, blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jvf. lov nr. 507 af den 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord.

Brændeovn:

Der findes en 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/pejseindsatsen 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.

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Anemonevej 2, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 373V2962
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 04.09.2025

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