



REAL

Mosevej 3, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	107
Kontantpris	2.095.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.953	Grund m2	698
Byggeår/ombygget	1938/1974	Energimærke	E

Sagsnr. **373V1399**

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: Mosevej 3, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 373V1399
Ejerudgift/md.: kr. 1.953

Dato: 28.11.2025



Beskrivelse:

Tæt på alle hverdagens fornødenheder og flotte, rekreative områder finder I denne fine og velholdte villa. Her kan I se frem til en veldisponeret planløsning i form af gode opholdsrum, regulære værelser og en rummelig kælder. Ude venter en solrig have med en frodig beplantning. Velkommen til.

Adressen hedder Mosevej 3, og fra jeres kommende bopæl tilgodeses I af korte afstande til alt det, I har brug for i dagligdagen. Indkøb er lige rundt om hjørnet, og inden for en radius af bare lidt over én kilometer kan I nå hovedgaden med museer og butikker, ligesom I er placeret hensigtsmæssigt i forhold til gode idrætsfaciliteter. Vejen er fredelig uden videre trafik og med godt naboskab. Natur, eksempelvis de tre søer og skov, er også let tilgængelig fra hoveddøren.

Ejendommen er bygget i 1938, og takket være omfattende istandsættelser tegner ejendommen sig flot. Det inkluderer blandt andet renovering af tilbygning med isolering, energivinduer, vedligeholdelsesfri beklædning og nyt tag. Køkkenet blev renoveret i 2012 med friske HTH-elementer, vægge, gulv og loft. Kælderen fik den store tur i 2015. I 2020 renoverede man dele af facaden. Stuen er blevet moderniseret med bl.a. nye gulve og fildsning af vægge. Der er netop installeret fjernvarme og radiatorer og gulvvarme er blevet opdateret.

Beboelsesarealet er på 107 kvadratmeter, og dertil skal endnu tilføjes 72 kvadratmeter i kælderen. Stueplan er centreret omkring køkkenet, hvor der er plads til et spisebord, og på hver side heraf har I henholdsvis en rummelig og hyggelig stue og en stue med glaspartier mod haven. Etagen afrundes af et værelse og et gæstetoilet ved entréen. Kælderen består af et badeværelse og tre disponible rum med flere anvendelsesmuligheder, bl.a. til en teenager.

I haven råder I over en dejlig, solrig terrasse, og foruden græsplænen er her charmerende, krogede træer, herunder et karakteristisk ahorntræ, og dekorative buske. Endelig er der en carport, en garage og et anseeligt udhus, der kan tjene til opbevaring.

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: Mosevej 3, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 373V1399
Ejerudgift/md.: kr. 1.953

Dato: 28.11.2025



Adresse: Mosevej 3, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 373V1399
Ejerudgift/md.: kr. 1.953

Dato: 28.11.2025



Adresse: Mosevej 3, 4180 Sorø
 Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 373V1399
 Ejerudgift/md.: kr. 1.953

Dato: 28.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	18 co LI. Ladegård Hgd., Sorø Jorder
BFE-nr.:	5376246
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1938/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.851.000 kr.
Grundværdi:	1.025.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.480.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	820.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	698 m ²
Boligareal i alt:	107 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	72 m ²
Garage:	24 m ²
Carport:	30 m ²
Udhus:	6 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Tilbehør:

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

Køle- og fryseskab - Siemens
 Keramiske kogeplader - Siemens
 Opvaskemaskine - Siemens
 Ovn - Siemens
 Emhætte - Thermex. Emhættens lys virker ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Mosevej 3, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 373V1399
Ejerudgift/md.: kr. 1.953

Dato: 28.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringen dækker ikke svampe-, insekt- eller rådkader, der opstår i eller udbreder sig fra garageport.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 37.000 Forbrug: 34.600,00 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har i 2022 og 2023 brugt ca. kr. 16.000,- på opvarmning.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

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.

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.



Adresse: Mosevej 3, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 373V1399
Ejerudgift/md.: kr. 1.953

Dato: 28.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.552	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	8.036	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.670
Rottebekæmpelse	kr.	289	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation, anslået	kr.	3.800	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Husforsikring	kr.	3.754	I alt	kr.	2.127.870
			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		23.431			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.059 md./ 132.713 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.889 md./ 106.669 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 3 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: 24.11.2025
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: Mosevej 3, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 373V1399
Ejerudgift/md.: kr. 1.953

Dato: 28.11.2025

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	1.218.762	1.221.726	1.223.603	DKK	2,49	70.376	28,25	3,22			Nej	

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