

REAL



Søskovvej 4A, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	135
Kontantpris	2.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.727	Grund m2	919
Byggear	1976	Energimærke	D

Sagsnr. **373V1446**

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: Søskovvej 4A, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1446
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 13.11.2025



Beskrivelse:

Børnefamilien vil hurtigt føle sig hjemme i denne skønne etplansvilla, der skaber de perfekte rammer for hverdagens praktiske gøremål og livets uforglemmelige stunder. Ejendommen fra 1976 er lige til at flytte ind i, og her skal du især glæde dig til at opleve en supergod planløsning med fire værelser, et stort bryggers og et åbent opholdsmiljø med udgang til en vestvendt have. Beliggenheden er også i top, da børnene får lov at vokse op på en stille, lukket vej i et roligt kvarter tæt på Søskoven, Tuelsø, indkøb og skole.

Værsgo at træde ind i entréen, der byder velkommen til et hjem, hvor charmerende detaljer og funktionelle løsninger forenes på fineste vis. Husets 135 veludnyttede m² rummer et bryggers, et badeværelse med brus, et forældresoveværelse samt tre gode børneværelser, hvor de små kan boltre sig med legekammeraterne. Familien mødes i køkken-alrummet og stuen, der er smeltet sammen til ét åbent leverum, som både bliver centrum for dagligdagens samvær og årets festlige begivenheder. Bemærk også den hyggelige brændeovn samt lyset, der får lov at strømme ind fra flere verdenshjørner.

Når solen bager, skal du glæde dig til at slå døren op til den overdækkede terrasse og nyde viewet til den vestvendte have. Her er der masser af plads til leg og boldspil, og har du grønne fingre, kan de også få frit spil. På grundens 919 m² finder du desuden en carport og to redskabsrum.

Flyttekasserne skal fragtes til en lukket vej i den østlige del af Sorø, der har fantastiske, naturskønne omgivelser takket være Søskoven og Tuelsø. Inden for gåafstand har du fitness, indkøbsmuligheder, daginstitution og svømmehal, og hopper du på cyklen, er du hurtigt fremme ved Sorø Borgerskole. Er du pendler, kan du desuden hurtigt komme på motorvejen til København og Odense.

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: Søskovvej 4A, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1446
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 13.11.2025



Stue



Overdækket terrasse



Stue



Alrum



Køkken



Entré

Adresse: Søskovvej 4A, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1446
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 13.11.2025



Bryggers



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

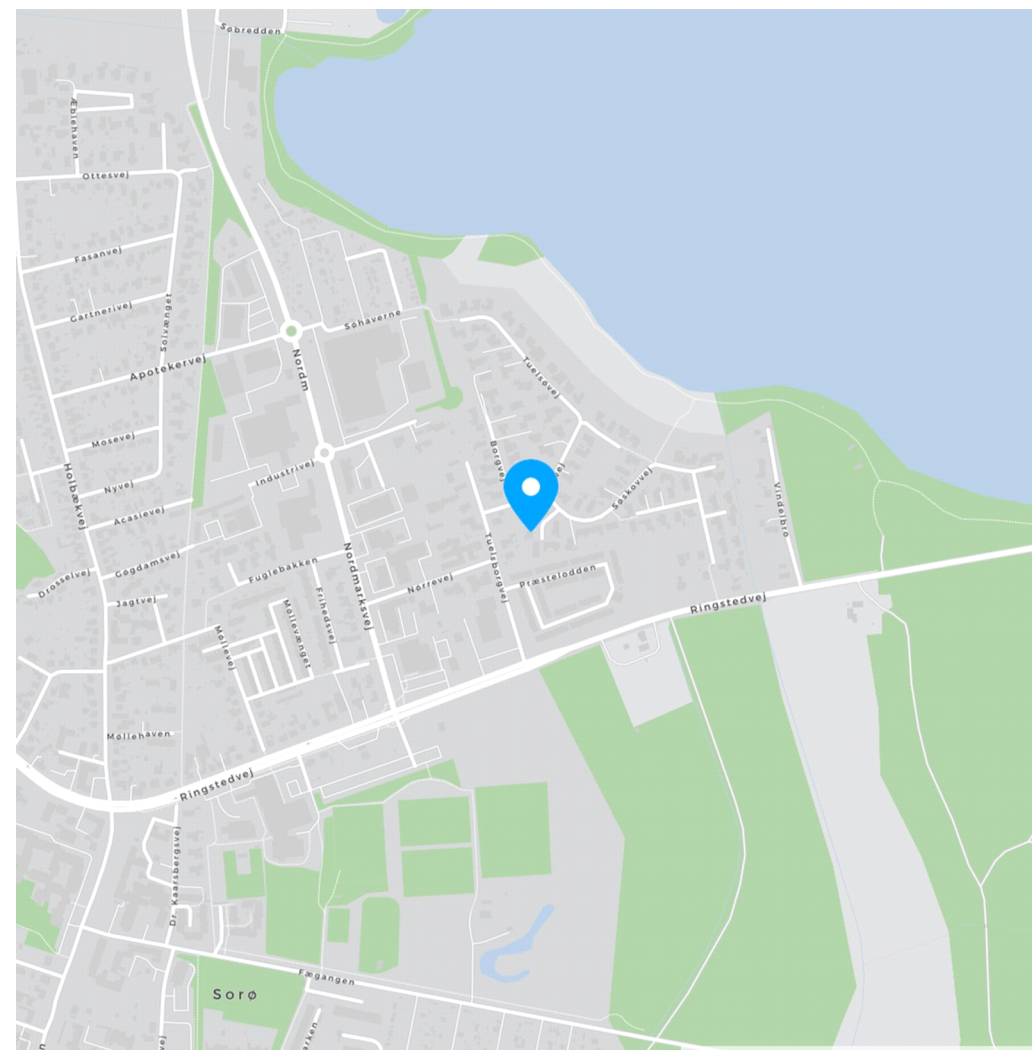
Adresse: Søskovvej 4A, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1446
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 13.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Søskovvej 4A, 4180 Sorø
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1446
 Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 13.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Sorø
 Matr.nr.: 17 cp Ll. Ladegård Hgd., Sorø Jorder
 BFE-nr.: 5376144
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat/fælles
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Elvarme
 Opført/ombygget år: 1976

Arealer*

Grundareal: 919 m²
 Boligareal i alt: 135 m²
 Øvrige arealer:
 Carport: 34 m²
 Udhus: 10 m²
 Drivhus: 5 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 2.122.000 kr.
 Grundværdi: 1.246.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.697.600 kr.
 Grundlag for grundskyld: 996.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Byggelinje:

Jævnfør ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en
 skovbyggelinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.10.1949 Dok om vejfart
 Nr. 2 lyst d. 09.07.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning
 mv
 Nr. 3 lyst d. 13.09.1972 Dok om byggelinier mv

Tilbehør:

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

Køleskab - Gorenje
 Ovn - AEG
 Kogeplade - Elvita
 Emhætte - Thermex
 Opvaskemaskine - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søskovvej 4A, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1446
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 13.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark 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.: 15.585 Forbrug: 11.570,00 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Søskovvej 4A, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1446
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 13.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.658	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	9.769	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Renovation	kr.	3.678	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Skorstensfejning	kr.	588	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	191		kr.	
Grundejerforening	kr.	500	I alt		3.031.522
Husforsikring	kr.	9.342			

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

32.725

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.748 md./ 188.976 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.658 md./ 151.898 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: 12.11.2025
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: Søskovvej 4A, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V1446
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 13.11.2025

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.283.893	1.283.893	1.305.411	DKK	5	92.380	28,50	5,41			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Tuelsborg Villapark

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 forurenede, jvf. lov nr. 507 af den 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord.

Brændeovn:

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

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