

REAL



Lærkevej 14, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	118
Kontantpris	2.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.955	Grund m2	730
Byggear	1943	Energimærke	C

Sagsnr. **373VI522**

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: Lærkevej 14, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 373V1522
Ejerudgift/md.: kr. 2.955

Dato: 12.12.2025



Beskrivelse:

På en yderst god adresse centralt i Sorø finder I denne klassiske rødstensvilla, der kombinerer solid håndværkstradition med en funktionel planløsning og en attraktiv beliggenhed tæt på Sorøs hyggelige byliv. Derudover har ejendommen også fjernvarme.

Ejendommen fremstår med et tidstypisk udtryk og en planløsning, der tilgodeser både familieliv og hverdagens behov. I stueplan bydes I velkommen i en entré, der leder videre til et lyst og praktisk køkken, hvor der desuden er god mulighed for at indrette en spiseplads. Videre får I en rummelig vinkelstue med plads til både spisebord og sofagrube, og I kan også glæde jer over en stemningsskabende brændeovn. Stueetagen afrundes af et gæstetoilet.

På førstesalen ligger boligens soveafdeling med to gode værelser, hvoraf det største har rummelige, faste skabe, som sikrer ideelle opbevaringsmuligheder. Heroppe finder I også et pænt badeværelse, der blev moderniseret i 2022. Kælderen er særdeles anvendelig og byder på brugbare rum, som kan indrettes efter behov. Hernede får I hele fire disponible rum i fornuftige størrelser samt et vaskerum og toilet.

Udendørs venter en hyggelig have, hvor I fra køkkenet kan gå direkte ud på den hævede træterrasse, så ude og inde forbindes naturligt på de lune dage. Haven er flot og vedligeholdelsesnem anlagt med græsplæne, træer og buske, der skaber et grønt frirum, hvor både børn og voksne kan trives. Her findes også et skur med plads til haveredskaber og cykler.

Adressen er helt perfekt til jer, der ønsker en beliggenhed tæt på byens faciliteter, naturskønne omgivelser og alle hverdagens gøremål. I har ikke langt til de smukke omgivelser ved Sorø Sø og Pederborg Sø, og I kan også spadserere til Grydebjerg Skov. Derudover når I skole, daginstitution og indkøb inden for en radius af én kilometer. Endelig tilgodeses pendleren med nem adgang til motorvejsnettet og blot en kort cykeltur til Sorø Station.

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: Lærkevej 14, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 373V1522
Ejerudgift/md.: kr. 2.955

Dato: 12.12.2025



Adresse: Lærkevej 14, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 373V1522
Ejerudgift/md.: kr. 2.955

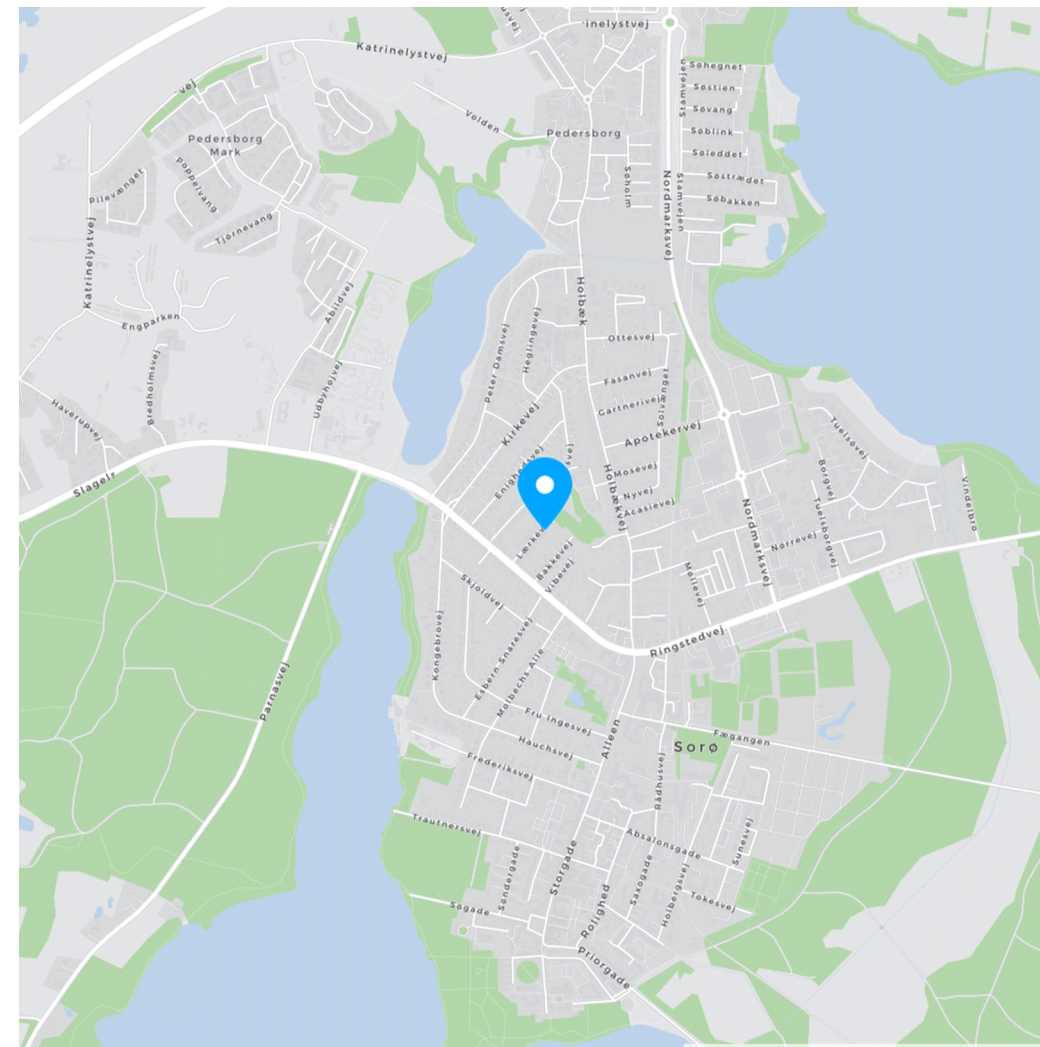
Dato: 12.12.2025



Adresse: Lærkevej 14, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 373V1522
Ejerudgift/md.: kr. 2.955

Dato: 12.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lærkevej 14, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 373V1522
Ejerudgift/md.: kr. 2.955

Dato: 12.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	22 dm LI. Ladegård Hgd., Sorø Jorder
BFE-nr.:	5376741
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1943

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.217.000 kr.
Grundværdi:	1.360.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.773.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.088.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	730 m ²
Boligareal i alt:	118 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	48 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	70 m ²
Garage:	50 m ²
Udhus:	7 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Jf. tingbogen er der ikke tinglyst servitutter på ejendommen.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab - Samsung

Komfur - Voss

Emhætte - Thermex

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lærkevej 14, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 373V1522
Ejerudgift/md.: kr. 2.955

Dato: 12.12.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.600 Forbrug: 21.050,00 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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 før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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.

Fjernvarme:

Sælger har indgået aftale A2 med Sorø Fjernvarme. Køber kan overtage aftalen eller opsiges aftalen med en måneds varsel.



Adresse: Lærkevej 14, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 373V1522
Ejerudgift/md.: kr. 2.955

Dato: 12.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.045	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	10.662	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	9.128	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	4.816	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	1.564	I alt	kr.	2.427.648
Rottebekæmpelse	kr.	250	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		35.466			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.895 md./ 154.744 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.252 md./ 123.023 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: 10.12.2025
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: Lærkevej 14, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 373V1522
Ejerudgift/md.: kr. 2.955

Dato: 12.12.2025

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/F5K FlexLån®	Kontantlån	1.372.546	1.436.053	1.408.907	DKK	3,24	85.464	27,25	3,11			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