

REAL



Pedersborg Huse 16, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	100
Kontant	1.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.931	Grund m ²	3.419
Byggeår/ombygget	1955/1980	Energimærke	E

Sagsnr. **373V2964**

RealMæglerne Sorø ApS

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

Adresse: Pedersborg Huse 16, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373V2964
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 10.04.2026



Vil du bo tæt på skole, idrætshal og motorvejens pendlermuligheder til København og Odense? Så tag turen til den nordlige del af Sorø, hvor du skal se dette fine hus fra 1955, der er lige til at flytte ind i. Boligens 100 m² gør hjemmet til det perfekte match for singlen, parret eller den lille familie, som ønsker at bo i smørhullet mellem byen og naturen. Når vejret viser sig fra sin pæne side, vil haven blive dit favoritsted, og med grundens 3.419 m² er der rig mulighed for at slippe de grønne fingre løs.

Værsgo at træde ind i en indflytningsklar ejendom, der blev pudset op udvendigt i 2019. Stueplan byder på et renoveret badeværelse med stilrene elementer, gulvvarme og fornyet strøm, også fra 2019, samt et funktionelt køkken med direkte adgang til husets opholdsmiljø. Her smelter stue og spisestue sammen og giver dig plads til familietid i sofaen og gæster om spisebordet. Nyd også lysindfaldet og brændeovnen, der skaber hygge på kolde vinterdage. Førstesalen er indrettet med en repos, et værelse og et soveværelse, og i kælderen får du et disponibelt rum til opbevaring og hobbyer.

Glæd dig også til at gå på opdagelse i den store have, som rummer et væld af træer og varieret beplantning. Nyder du at sysle med haveprojekter, kan du derfor se frem til mange timer under åben himmel. Herude finder du også flere solrige terrasser, tre skure og en carport.

Busforbindelser har du lige uden for døren, og skal du pendle til København eller Odense, tager køreturen til motorvejen kun to minutter. På denne beliggenhed nyder du også godt af den korte gåafstand til Pedersborg Skole og Pedersborg-hallen samt cykelafstanden til indkøb, daginstitution og togstation.

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: Pedersborg Huse 16, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373V2964
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 10.04.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Badeværelse



Værelse

Adresse: Pedersborg Huse 16, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373V2964
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 10.04.2026



Udsigt til haven



Værelse



Set fra vejen



Terrasse



Have



Indkørsel

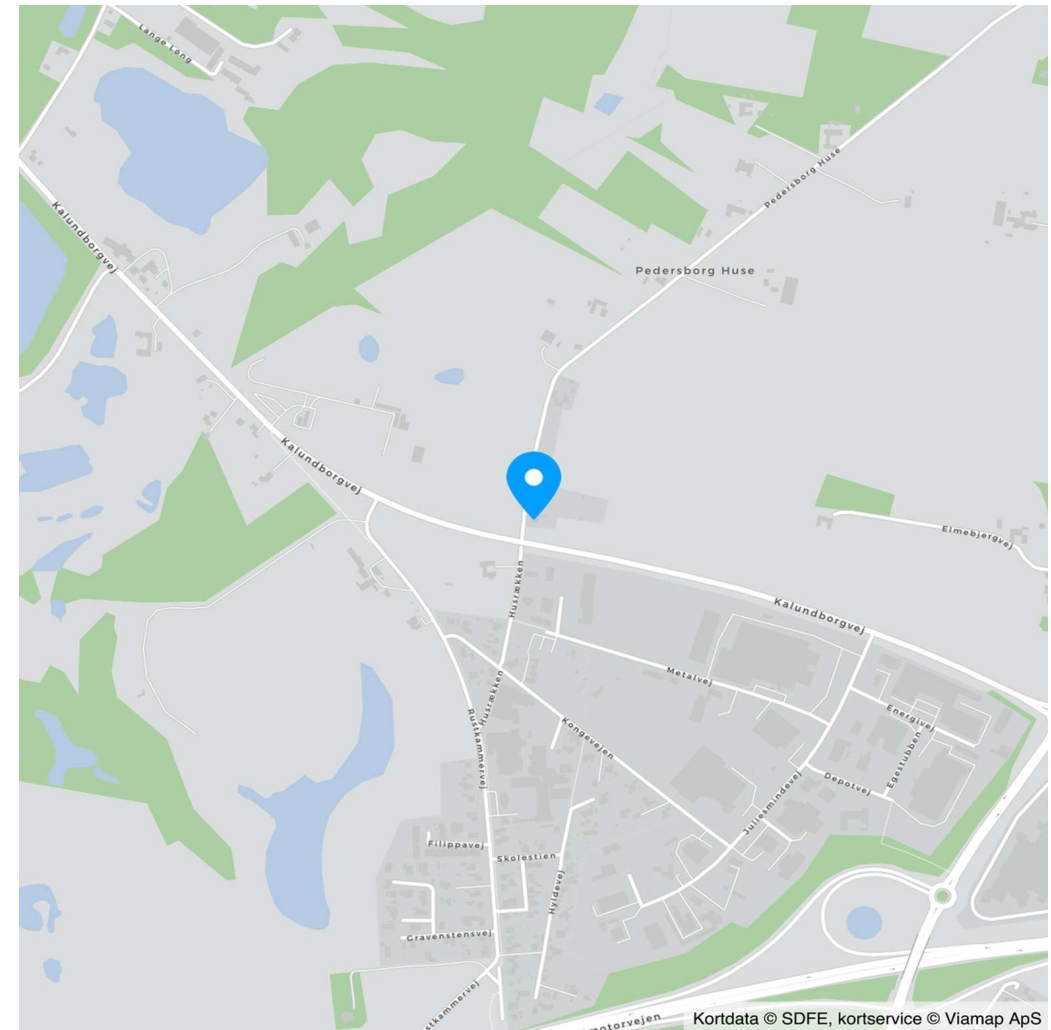
Adresse: Pedersborg Huse 16, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373V2964
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Pedersborg Huse 16, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373V2964
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 4ag Pedersborg By, Pedersborg
BFE-nr.: 7910758
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1955/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.155.000
Grundværdi: 931.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 924.000
Grundlag for grundskyld: 744.800

Arealer**

Grundareal: 3.419 m²
Boligareal i alt: 100 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 12 m²
Carport: 15 m²
Udhus: 23 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 18.09.1954 - Dok om hegn, hegnsmur mv rette lb.nr. er 2783
- Nr. 2: 01.06.1955 - Dok om brønd mv rette lb.nr. er 1491

Planer

Lokalplan SK 59.pdf

Tilbehør:

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

Køleskab, Komfur, Emhætte, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Pedersborg Huse 16, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373V2964
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 31.000 Forbrug: 2.294 L
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har ca. brugt 1500L olie årligt.

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 salgsoptillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Pedersborg Huse 16, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373V2964
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 10.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.712	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	7.299	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.738	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.467
Skorstensfejning	kr.	1.724	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	290	I alt	kr.	1.524.067
Husforsikring	kr.	5.410	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.173			

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: Pedersborg Huse 16, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373V2964
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 10.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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 dig med en god handel.