

REAL



Nyrupvej 39A, 4296 Nyrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	142
Kontantpris	945.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.501	Grund m2	839
Byggeår/ombygget	1877/1999	Energimærke	D

Sagsnr. **373V1517**

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: Nyrupvej 39A, 4296 Nyrup
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 373V1517
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 24.11.2025



Beskrivelse:

Blandt marker og skov lige syd for Nyrup finder du denne charmerende villa fra 1877, der forener landlig fred med kort afstand til hverdagens bekvemmeligheder. Her får du 142 veludnyttede boligkvadratmeter og en 839 kvadratmeter stor grund, hvor du er omgivet af åbne vidder og en langstrakt udsigt.

Dagligt nyder du frisk luft og privatliv, når du bosætter dig her. Udsigten er betagende, og du kan færdes fuldkommen ugeneret på egen grund. Der er masser af smuk natur side om side med markerne, heriblandt Store Bøgeskov ved Gyrstinge Sø, Maglebjerg Mose og Bidstrup Skovene. Samtidig får du nemt indkøbsmuligheder, skole, daginstitutioner og alskens øvrige fornødenheder, og særligt praktisk er det, at bussen holder få skridt fra hoveddøren.

Boligen byder på en funktionel planløsning med en naturlig fordeling mellem opholdsrum og værelser. I stueplan træder du ind i en entré, hvor der i 2025 er lagt nyt gulv, og det gælder også for bryggerset, som er med egen indgang fra den anden side.

Størstedelen af stueetagen er afsat til et åbent opholdsrum, hvor køkken og stue er forenet. Her strømmer sollyset ind fra flere sider, og der er også god plads til at indrette hyggelige sektioner. Selve køkkenet er lyst og funktionelt. To gode pilleovne sørger for en billig og behagelig opvarmning i de kolde måneder.

På den anden side af entréen findes et rummeligt badeværelse, og i forbindelse med garagen er der en stor udestue med mange anvendelsesformål. Ovenpå venter tre gode værelser, hvorfra udsigten kommer til sin fulde ret.

Endelig bidrager garagen med ekstra plads til parkering såvel som hobbyer i alle afskygninger, ligesom haven indbyder til leg, grøntsagsdyrkning eller afslapning i både sol og skygge.

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

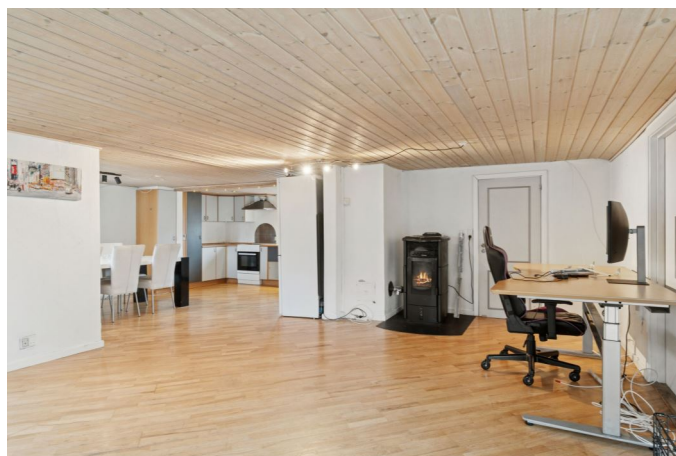
Adresse: Nyrupvej 39A, 4296 Nyrup
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 373V1517
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 24.11.2025



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Spisestue



Stue

Adresse: Nyrupvej 39A, 4296 Nyrup
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 373V1517
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 24.11.2025



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Udsigt

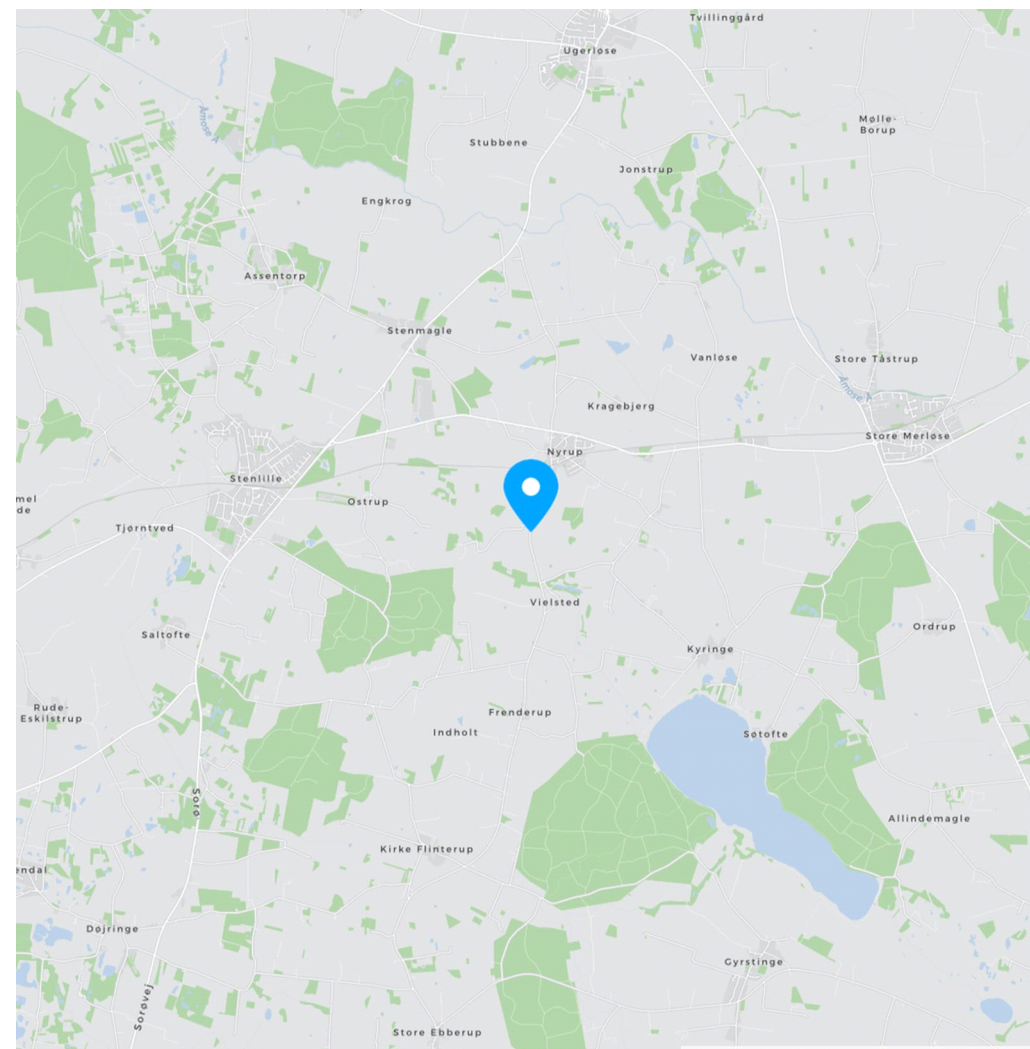


Set fra haven

Adresse: Nyrupvej 39A, 4296 Nyrup
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 373V1517
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 24.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nyrupvej 39A, 4296 Nyrup
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 373V1517
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 24.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 3 ax Nyrup By, Stenmagle
BFE-nr.: 2508479
Zonestatus: Landzone
Vand: Brønd
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til samletank
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1877/1999

Arealer*

Grundareal: 839 m²
Boligareal i alt: 142 m²
- heraf udnyttet tagetage: 43 m²

Øvrige arealer:
Overdækket areal: 31 m²
Carport: 50 m²
Udhus: 8 m²
Udhus: 7 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.01.1947 - Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 02.03.1954 - Dok om byggelinier mv
Nr. 3 lyst d. 17.12.1966 - Dok om adgangsbe-
grænsning mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 933.000 kr.
Grundværdi: 280.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 746.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 210.000 kr.

Tilbehør:

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

Køleskab
Komfur/kogeplade
Ovn
Emhætte
Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nyrupvej 39A, 4296 Nyrup
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 373V1517
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 24.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos HF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forbehold: Jf. husforsikringspolice tages der forbehold for borebilleangreb i konstruktionstræ samt skader der kan henføres til skorsten på beboelsen.
Jf. husforsikringspolice tages der forbehold for insekt- og svampeangreb der opstår i eller breder sig fra skjult tømmer på garage/overdækning. Garage/overdækning er ikke omfattet af råddækning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.000 Forbrug: 2,00 Ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Jævnfør energimærket er der beregnet udgifter til el og træpiller:
Træpiller: kr. 6.200,-
El til opvarmning: kr. 9.800,-
I alt: kr. 16.000,-

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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.



Adresse: Nyrupvej 39A, 4296 Nyrup
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 373V1517
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 24.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.807	Kontantpris/udbetaling	kr.	945.000
Grundskyld	kr.	2.195	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	5.044	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Renovation	kr.	4.816	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	1.875	I alt	kr.	969.369
Rottebekæmpelse	kr.	271	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		18.007			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.015 md./ 60.181 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.030 md./ 48.361 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: 20.11.2025
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: Nyrupvej 39A, 4296 Nyrup
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 373V1517
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 24.11.2025

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/2,4% Obligationslån	Obligationslån	1.020.644	1.020.644	1.035.600	DKK	2,38	107.000	12,00	3,09	2.515		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