

Salgsopstilling

Formulærens 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: Peter Damsvej 32, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 3500000998
Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 31.3.2025



Beskrivelse:

Arkitekttegnet 1-plansvilla med indendørs swimmingpool, beliggende i et af Sorøs mest eftertragtede villakvarterer, i 2. række til Pedersborg Sø med sti hele vejen rundt, ideelt til en tur fx med hunden. Fra søen kan du gå direkte over til Sorø Sø, hvor der findes en badestrand, den smukke Akademihave og flere skove. Cykelafstand til Sorø centrum med den hyggelige, gamle bykerne og flere skoler. Hele 4 supermarkeder ligger i nærheden. Nem, hurtig kørsel til E20-motorvejen.

Villaen, der udbydes for første gang, indeholder: Entre - Stort værelse med indbygget reol - Pænt gæstetoilet - Lys fordelingsgang med garderobe - Pænt badeværelse med bruseniche, badekar og gulvvarme - Soveværelse med indbygget skabsvæg - 2 værelser, begge med skabe - Mindre værelse - Bryggers med udgang til indkørslen og plads til vaskemaskine - Ældre Danica-køkken med rigtig mange skabelementer - Stor, lys stue med udgang til ugeneret syd-/vestvendt terrasse - Pejse- og hyggestue med indbygget palisanderreol - Meget stor stue med indendørs swimmingpool, ca. 4x10 m, og udgang til samme syd-/vestvendte terrasse - Baderum med 2 brusere - Lille gang med udgang til en morgenterrasse og baghaven - Teknikrum.
Ønsker køber ikke at benytte poolen, er der her mulighed for at indrette et meget stort, lyst køkken/alrum.

Parketgulve i værelserne, gangen og stuen, dog skjult af tæppebelægning (i stuen skal gulvet skiftes). Klinkegulve i tilbygningen med poolen, hvor der også er gulvvarme. Økonomisk og nem fjernvarme, suppleret af solcelleanlæg. Energimærke C. Ejendommen er opført i røde mursten med pænt murværk, har termovinduer og et flot, rødt, afvalmet tegltag fra 1997. I følge tilstandsrapporten kan taget ligge frem til 2097. Mulighed for fibernet og fællesantenne.

Større, nem have anlagt med græsplæne, enkelte træer og buske samt hæk rundt på 3 sider. Haven, der er delt i 2, er heget med trådnæt. Baghaven er ideel til aktiviteter for børnene. Mod syd grænser haven op til en lille sti, så du har kun naboer på 2 sider.

Muret garage på 35 kvm. og inkl. et praktisk udhus til haveredskaberne. Garagen kan rumme en større og mindre bil. Lang indkørsel med plads til flere parkerede biler.

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: Peter Due

Adresse: Peter Damsvej 32, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 35000000998
Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 31.3.2025



Adresse: Peter Damsvej 32, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 3500000998
Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 31.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Peter Damsvej 32, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 3500000998
Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 31.3.2025



Adresse: Peter Damsvej 32, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 35000000998
Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 31.3.2025



Adresse: Peter Damsvej 32, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 35000000998
Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Bolig
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 20dz Ll. Ladegård Hgd., Sorø Jorder
BFE-nr.: 5376512
Zonestatus: Byzone
Vand: Sorø Forsyning/Vand
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1967 / 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.928.000,00
Grundværdi: 1.525.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.142.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.220.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	997 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	245 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	245 m ²
Andre bygninger:	35 m ²
-heraf Garage	35 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

28.6.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
7.9.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
20.8.1992 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Keramisk kogeplade, gl. emhætte Blomberg, indbygningsovn AEG, opvaskemaskine Vestfrost og Electrolux køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Peter Damsvej 32, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 35000000998
Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 31.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Tryk Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.161,08 Forbrug: 23.102 kWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Luft-til-vand og solcelleanlæg

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Den anførte offentlige vurdering for 2024 er den foreløbige vurdering. Ejendomsværdiskatten og ejendomsskatten beregnes heraf, hvorfor der senere kan ske efterregulering.

Sælger er forældre til Peter Due, der ejer Peter Due Bolig og foretager salget.

Det bemærkes, at sælger har renovation hver uge, hvor man normalt kun har hver 2. uge. Ejerudgiften hertil er derfor anført som hver 2. uge.

Adresse: Peter Damsvej 32, 4180 Sorø
 Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 35000000998
 Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 16.026,24	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 11.956,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring 2025	kr. 16.050,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation rest 2. uge og genbrug 4. uge - 240 liter container 2025	kr. 3.708,00	I alt
Røttemekampelse 2025	kr. 384,68	
Skorstensfejning og syn 2025	kr. 642,17	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 48.767,09	

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.205 md./ 290.465 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.195 md./ 230.337 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: 31.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Peter Damsvej 32, 4180 Sorø
 Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 35000000998
 Ejerudgift/md.: kr. 4.064

Dato: 31.3.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	1.870.000,00	1.870.000,00	1.870.000,00	DKK	5,00	104.996,76	28,25	7,65	0			