

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: Krøjerup Overdrev 25, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 80000646
Ejerudgift/md.: kr. 4.146

Dato: 21.5.2025



Beskrivelse:

Omgivet af åbne marker, søer og skove ligger denne forslåede store landejendom, som man finder cirka fem kilometer nordvest for Sorø. Her er både et fuldstændig gennemrenoveret stuehus, hvor et klassisk udtryk og formsprog taler højt og tydeligt på tværs af de over 300 kvadratmeter, en række attraktive og velholdte udbygninger med et hav af anvendelsesformål såvel som et jordtilliggende på 5 hektar.

Sorø og omegn - et dejligt sted at bo

Ejendommen ligger på landet, og der er masser af potentiale for at opleve naturen på tættest hold. Først og fremmest er der markerne, men man skal ikke ret langt mod nord, før man støder på Maglesø. I vestlig retning ligger et større skovkompleks, der fortsætter i kilometervis og byder på smukke, idylliske skovsøer og vandruter.

På trods af de korte afstande til rekreative områder af topkvalitet, så er der ikke længere til Sorøs mange muligheder, end at man uden vanskeligheder kan cykle de fleste af årets måneder. Distancen er som nævnt omtrent fem kilometer, og i byen er der både alt, hvad man har brug for i hverdagen, det gælder eksempelvis skoler og velassorterede dagligvarebutikker, men også det rige foreningsliv er et særkende for Sorø.

Renoveret fra top til tå

Det smukke stuehus med hvidmalede facader, glaseret tegltag og et væld af dekorative detaljer pryder ejendommen udvendigt. Datidens byggestil skinner kraftigt igennem, og inden døre er det tilsvarende tydeligt, at man har holdt den raffinerede stil og den tårnhøje standard i hævd.

De mange kvadratmeter er centreret omkring det karakteristiske opholdsrum i stueplan. Her er køkken, alrum og stue placeret i forlængelse af hinanden. Køkkenet fremstår med et stringent og moderne design, hvor glatte fronter med gyldne metalgreb spiller sammen med en næsten skulpturel køkkenø med riflede fronter i mørkt træ og en lys stenbordplade. Stueafdelingerne er kendetegnet af det rige lysindfald fra de mange vinduer og de to dobbeltdøre, ligesom den markante stuk er værd at bemærke.

(Fortsættes på næste side)

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: Maria Davidsen

Adresse: Krøjerup Overdrev 25, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 80000646
Ejerudgift/md.: kr. 4.146

Dato: 21.5.2025

I stuerne såvel som i hovedparten af huset i øvrigt er der lagt sildebensmønstrede gulve. Det gælder også på førstesalens repos og de dertilhørende fire værelser. Det største af værelserne er forsynet med eget badeværelse, mens der i boligen findes endnu to badeværelser og et bryggers. Alt sammen naturligvis udført i samme gedigne kvalitet, som huset lovede udefra.

Jorden og udbygningerne

I stuehusets sidebygning er der indrettet en fuldt funktionel, separat bolig. Den har egen indgang og rummer både et veludrustet køkken, badeværelse, soveværelse og stue. Der er med andre ord mange muligheder for, hvordan den ekstra plads kan forvaltes, men da terrasseområdet til en hvis grad er delt, er der en til stadighed en god sammenhæng.

Alle bygningerne er placeret tæt ved hinanden, og også hvad angår udbygningerne er kodeordet potentiale. Her er store lader og haller på mange hundrede kvadratmeter. De tager sig forskelligt ud efter deres opførelsesdato, men alle er i god stand. Særligt den overetage, der er etableret med otte disponible rum, er en væsentlig kvalitet.

Tillige findes der på grunden fortsat de store gamle, flotte træder som pryder den fine have og bidrager til den flotte udsigt over markerne

Adresse: Krøjerup Overdrev 25, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 80000646
Ejerudgift/md.: kr. 4.146

Dato: 21.5.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 9a	50000 m ²	0 m ²
Areal i alt	50000 m ²	0 m ²

Arealerne fremgår af

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsopstillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 0 Byggesag	1372 m ²	m ²
Nr. 1 Hovedbygning	297 m ²	363 m ²
Nr. 2 Maskinhus, garage mv.	332 m ²	m ²
Nr. 3 Stald til svin	470 m ²	m ²
Nr. 4 Stald til svin	370 m ²	m ²
Nr. 5 Stald til svin	372 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	3213 m ²	363 m ²

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne omkring byggesag se mere under "andre forhold af væsentlig betydning"

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen.

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende Besætning og beholdninger: Ingen.

Vand

Ejendommen forsynes fra privat alment vandværk

☒ Ja ☐ Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

☐ Ja ☒ Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

☐ Ja ☒ Nej

Dokumentation udleveres til køber. Ejerskifte meddeles til kommunen af købers rådgiver.

Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ingen er.
Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at der er jagtret.
Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen er.
Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning der ingen er.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der ingen forpagtning er.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

☒ Ja ☐ Nej

Det er aftalt mellem køber og sælger, at støtten i indværende år tilfalder ansøgeren alene, og der ydes ingen refusion.

Køber er forpligtet til at overholde gældende regler herunder reglerne for konditionalitet, således at ansøger ikke trækkes i støtten.

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: oplyses Ikke sælger bekendt. Kan dog forekomme

Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtigelse. Sælger oplyser om forpligtigelsen, at Der ingen er.

Adresse: Krøjerup Overdrev 25, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 80000646
Ejerudgift/md.: kr. 4.146

Dato: 21.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 9a Krøjerup By, Bromme
BFE-nr.: 9936220
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav
Varmeinstallation: Centralvarme med to fyringsenheder
Opført/ombygget år: 1911 / 1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 3.415.000,00
Grundværdi: 1.375.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.732.000,00
Grundlag for grundskyld: 8.000,00

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

Tilbehør:

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

Køleskab, Fryser, Køle/fryseskab, Komfur, Ovn, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Vinkøleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	50000 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	297 m ²
-heraf Garage	50 m ²
Kælderareal:	52 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	363 m ²
Andre bygninger:	2916 m ²
-heraf Byggesag	1372 m ²
-heraf Maskinhus, garage mv.	332 m ²
-heraf Stald til svin	470 m ²
-heraf Stald til svin	370 m ²
-heraf Stald til svin	372 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

24.7.1879 Dok om mindesmærker er forbeholdt det offentlige
22.10.1953 Dok om NVE, Vedr 17B, 8C, 8E, 9A
11.11.1994 Dok om transformerstation/anlæg mv, Vedr 3B
16.1.2008 Dok med SEAS-NVE Net A/S om kabler/trans- formerstation m.v.
20.6.2008 Dok med SEAS.NVE Net A/S om kabler og evt. transformerstation
25_B_296
27.9.2023 Deklaration
Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:
- Plan - Sorø Kommuneplan 2023-2034
- Plan - Vision og Planstrategi 2022
- Plan - Vision og Planstrategi 2023-2026

Der foreligger Varmeplaner for ejendommen:
- Varmeplan - Sorø Kommune Varmeplan 2022

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttede natur eller vandløb på ejendommen.

Der er landbrugspligt på ejendommen.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.07.1879 lbnr. 903176-25 Tillægstekst Dok om mindesmærker er forbeholdt det offentlige Filnavn: 25_B_296
Nr. 2 lyst d. 22.10.1953 lbnr. 903179-25 Tillægstekst Dok om NVE, Vedr 17B, 8C, 8E, 9A Filnavn: 25_D_77
Nr. 3 lyst d. 11.11.1994 lbnr. 104132-25 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, Vedr 3B Filnavn: 25_F_405
Nr. 4 lyst d. 16.01.2008 lbnr. 674-25 Tillægstekst Dok med SEAS-NVE Net A/S om kabler/trans- formerstation m.v. Filnavn: 25_D_77
Nr. 5 lyst d. 20.06.2008 lbnr. 5713-25 Tillægstekst Dok med SEAS.NVE Net A/S om kabler og evt. transformerstation Akt 25_B_296
Nr. 6 lyst d. 27.09.2023 lbnr. 1015142029 Filnavn: 0a51403d-0da2-4f1f-9b4b-40ef3a405ce6
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Krøjerup Overdrev 25, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 80000646
Ejerudgift/md.: kr. 4.146

Dato: 21.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Insekt, svamp og rør kun på boligdelen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 17.600,00 Forbrug: 3,9 Ton træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med to fyringsenheder

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Ovenstående udgift er for træpiller og el opvarmning og er fordelt på følgende måde:

Træpiller 14.700 kr. 3,9 Ton

El: 2900 kr. 1242 kWh

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 3.415.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 10.000

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 1.375.000

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 1.365.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Krøjerup Overdrev 25, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 80000646
Ejerudgift/md.: kr. 4.146

Dato: 21.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 13.933,20	Kontantpris/udbetaling
Husforsikring	kr. 17.138,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.203,32	I alt
Skorstensfejning	kr. 1.612,03	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Grundskyld	kr. 9.906,40	
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 2.955,18	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 49.748,13	

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: 650.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 71.189 md./ 854.267 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 56.463 md./ 677.562 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: 21.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Krøjerup Overdrev 25, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 80000646
Ejerudgift/md.: kr. 4.146

Dato: 21.5.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskætningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

BBR-ejermeddelelse:

Køber er bekendt med, at oplysninger ifølge BBR-ejermeddelelse, både vedrørende arealer og andre oplysninger, er på baggrund af tidligere og nuværende ejeres oplysninger og nødvendigvis ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold. Køber kan ikke gøre krav mod sælger/mægler for eventuelle uoverensstemmelser.

Garage til beboelse:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen og/eller ejendommens øvrige dokumenter, idet den tidligere garage er indrettet til beboelse, herunder med køkken og bad, kælderen ikke længere eksistere.

Byggesag 1372 m2:

Ydermere er der en igangværende byggesag, som endnu ikke er færdigmeldt på hos kommunen. Sælger foranlediger, at denne bygning færdigmeldes. Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen og derved også færdigmelding af igangværende byggesag kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at den i salgsopstillingen anførte ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering.

Adresse: Krøjerup Overdrev 25, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 80000646
Ejerudgift/md.: kr. 4.146

Dato: 21.5.2025

Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler. Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af den tidligere garage benyttes som beboelse samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Påbud om forbedret spildevand:

Jf. ejendommens BBR oplyses der, at der er et påbud vedr. forbedring af spildevand. Rensningen skal forbedres til SO. Sælger oplyser, at denne er i færd med at forbedre spildevandsanlægget, således påbuddet fjernes.

Købesummens fordeling

Ejerboligen kr. 5.995.000
Jorden kr. 1.000.000
Ridehal kr. 2.000.000
Andre bygninger kr. 4.000.000

Købesum i alt kr. 12.995.000