

Abildvang 27, 4180 Sorø

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**105**
Kontant	**2.995.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.143**	Grund m^2	**391**
Byggeår	**2004**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **373V3136**

RealMæglerne Sorø ApS
Alleen 11B / 4180 Sorø / Tlf. +45 40820018 / www.realmaeglerne.dk/sorø

RealMæglerne Sorø ApS
CVR-nr. 41499354
Alleen 11B / 4180 Sorø
Tlf. +4540820018 / 4180@mailreal.dk
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: Abildvang 27, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V3136
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 20.11.2026



Overskueligt rækkehus i et plan tæt på sø, skov og byliv

Få hundrede meter fra Pedersborg Sø ligger dette dejlige enderækkehus, der passer perfekt til såvel solisten som parret i alle aldre. I får her en ejendom, der er overskuelig fra start til slut, for boligen byder på 105 kvadratmeter i ét plan, og huset indrammes af nogle nemme uderum.

Som det allerførste kan I glæde jer over beliggenheden. Huset ligger i fred, ro og trygge rammer på et lukket vænge med søen lige om hjørnet. Der er altså lagt op til mange skønne gåture langs søbredden, og I kan også lade stierne lede jer videre mod de grønne skove og flere flotte vandreruter rundt om Sorø Sø. Samtidig bor I tæt på centrum af Sorø, for der er kun to kilometer til butikker, caféer, indkøb og kultur i hjertet af den gamle købstad.

Hjemme på adressen kan bilen parkeres i indkørslen, før I åbner havelågen til en privat fliseterrasse i forhaven. Her kan I nyde solen et godt stykke op ad dagen, og senere kan I følge med den om i baghaven, der er indrettet med en delvist overdækket terrasse, hvor markisen vil sørge for skygge på de helt varme dage.

Det klassiske rødstenshus er fra 2004, og det indrammer en velholdt bolig med en pæn og tidløs indretning. Lyse materialer pryder hjemmet, hvor en god planløsning fordeler kvadratmeterne. I får blandt andet en entré samt et bryggers med egen indgang, og dertil kommer to værelser, mulighed for et tredje og et nydeligt badeværelse med brus. Alt det bindes sammen af opholdsrummet, hvor køkkenet ligger med forbindelse til en stor stue. Her spreder brændeovnen varme, når sneen daler, mens de to terrassedøre skaber en flydende overgang til udelivet, når sommeren kommer.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sorø ApS
CVR-nr. 41499354
Alleen 11B / 4180 Sorø
Tlf. +4540820018 / 4180@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sorø

Adresse: Abildvang 27, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V3136
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 20.11.2026



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sorø ApS
CVR-nr. 41499354
Alleen 11B / 4180 Sorø
Tlf. +4540820018 / 4180@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sorø

Adresse: Abildvang 27, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V3136
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 20.11.2026



Bryggers



Soveværelse



Badeværelse



Entré



Værelse



Udendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

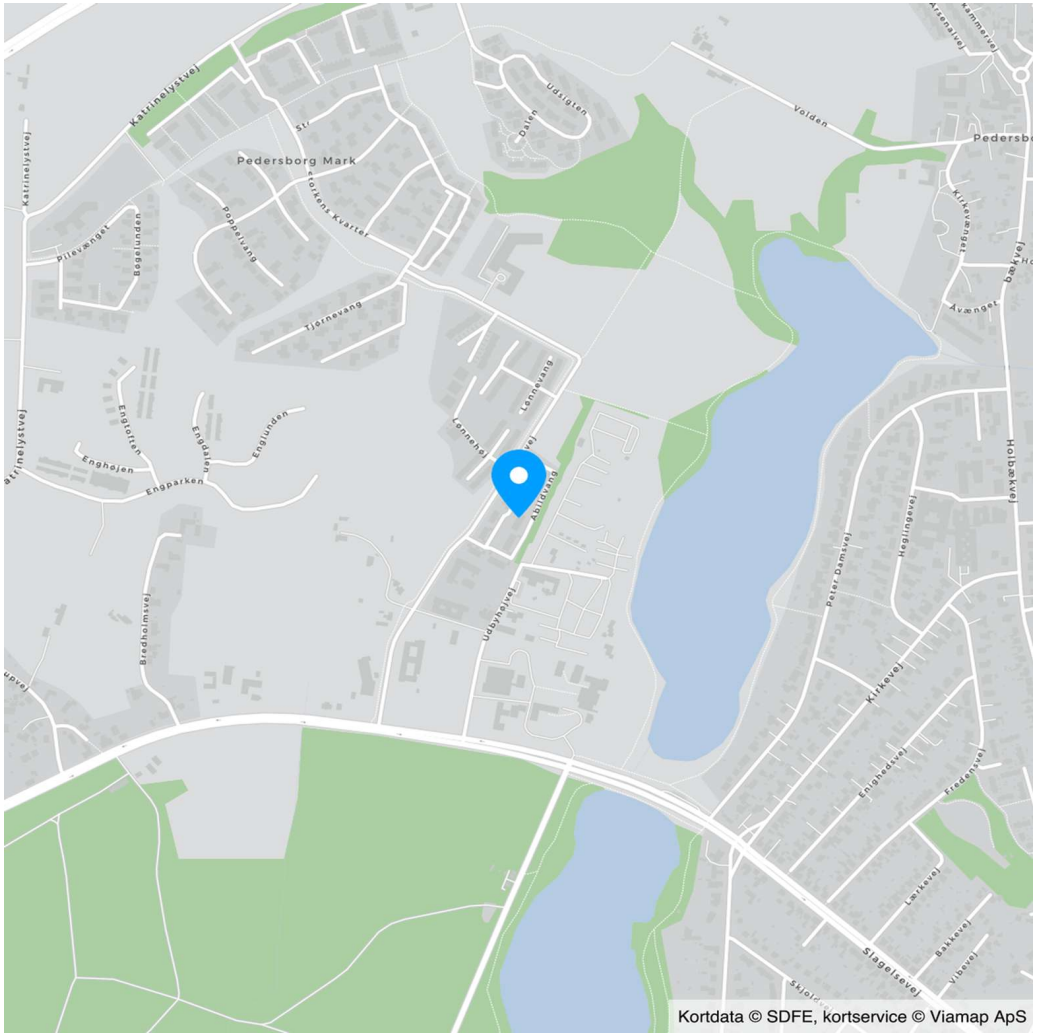
RealMæglerne Sorø ApS
CVR-nr. 41499354
Alleen 11B / 4180 Sorø
Tlf. +4540820018 / 4180@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sorø

Adresse: Abildvang 27, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V3136
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 20.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sorø ApS
CVR-nr. 41499354
Alleen 11B / 4180 Sorø
Tlf. +4540820018 / 4180@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sorø

Adresse: Abildvang 27, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V3136
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	1dæ Pedersborg By, Pedersborg
BFE-nr.:	9319831
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.233.000
Grundværdi:	877.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.786.400
Grundlag for grundskyld:	701.600

Arealer**

Grundareal:	391 m²
Boligareal i alt:	105 m²

Øvrige arealer:

Fritliggende overdækning:	4 m²
Udhus:	7 m²
Udhus:	7 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
Ingen

Planer
Kommuneplan Pe.B 9 - Område ved Abildvej
Lokalplan 75 - Boligområder i Abildvejområdet
Lokalplan 80 - Torve-strædebebyggelse

Anvendelsesbegrænsninger
Skovbyggelinje:
Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sorø ApS
CVR-nr. 41499354
Alleen 11B / 4180 Sorø
Tlf. +4540820018 / 4180@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sorø

Adresse: Abildvang 27, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V3136
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 20.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.100 Forbrug: 9.430 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke B

RealMæglerne Sorø ApS
CVR-nr. 41499354
Alleen 11B / 4180 Sorø
Tlf. +4540820018 / 4180@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sorø

Adresse: Abildvang 27, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 373V3136
Ejerudgift/md.: kr. 2.143

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.111
Grundskyld	kr.	6.876
Husforsikring	kr.	3.330
Ejendomsbidrag	kr.	973
Grundejerforening	kr.	2.000
Renovation	kr.	3.426
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.715

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
I alt	kr.	3.031.246

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og
bankgarantistillelse mv.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sorø ApS
CVR-nr. 41499354
Alleen 11B / 4180 Sorø
Tlf. +4540820018 / 4180@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sorø

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 1: hovedstol kr. 1.200.000
Nr. 2: hovedstol kr. 190.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Abildvang
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Grundejerforening - fremtidig beskatning
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere
Der findes en brændeovn 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 brændeovnen 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.

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.