

Tjørnevang 13, 4180 Sorø

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**157**
Kontant	**4.195.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.597**	Grund m^2	**868**
Byggeår	**2004**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **373V3140**

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: Tjørnevang 13, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373V3140
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 04.11.2026



Etplansvilla med nyt køkken og sydvestvendt have på lukket vej i Sorø

Køkken-alrummet er husets samlingspunkt, og i 2026 fik det et nyt køkken med keramiske bordplader og Quooker. Samme år kom der gennemgående vinylgulve i sildebensmønster, og med gulvvarme i hele huset og en planløsning, der giver forældre og børn hver sin afdeling, er der gode rammer om familielivet.

Tjørnevang er en lukket og børnevenlig vej med kort afstand til naturen. Pedersborg Sø ligger under en kilometer væk, og skovene og Sorø Sø byder på gå-, løbe- og cykelture. Pasningstilbud har I inden for gåafstand, mens skole, indkøb, idrætsfaciliteter, Sorøs bymidte og togstationen kan nås på cykel. Motorvejen er få minutters kørsel herfra.

Villaen er opført i 2004 i mursten med rødt tegltag. Indenfor fordeler 157 kvadratmeter sig i ét plan, og fra entréen med bryggers ved siden af går I ind i køkken-alrummet. Her samler køkkenøen madlavning og spisebord i ét rum med loft til kip og vinduer til tre sider, og spisepladsen har direkte adgang til terrassen.

Stuen ligger i forlængelse af alrummet, også med loft til kip, og vinduerne mod syd og vest lukker eftermiddags- og aftensolen ind. Ved stuen ligger forældresoveværelset med eget badeværelse, mens børneafdelingen i den modsatte ende er samlet om tre værelser og et badeværelse. I 2026 blev hele huset desuden opdateret med nye spots, døre, lister og karme samt ny styring til gulvvarmen.

Grunden vender mod sydvest, og terrassen, der blev udvidet i 2025, slår et bredt slag om husets to havesider. Her følger solen jer til langt ud på aftenen. Haven er privat og nem at holde med græsplæne og god plads til leg, og et drivhus giver et ekstra opholdssted. Carport og skur rummer bil og redskaber.

Kontakt os og book en fremvisning.

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: Tjørnevang 13, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373V3140
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 04.11.2026



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Stue



Stue

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: Tjørnevang 13, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373V3140
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 04.11.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Soveværelse



Badeværelse

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

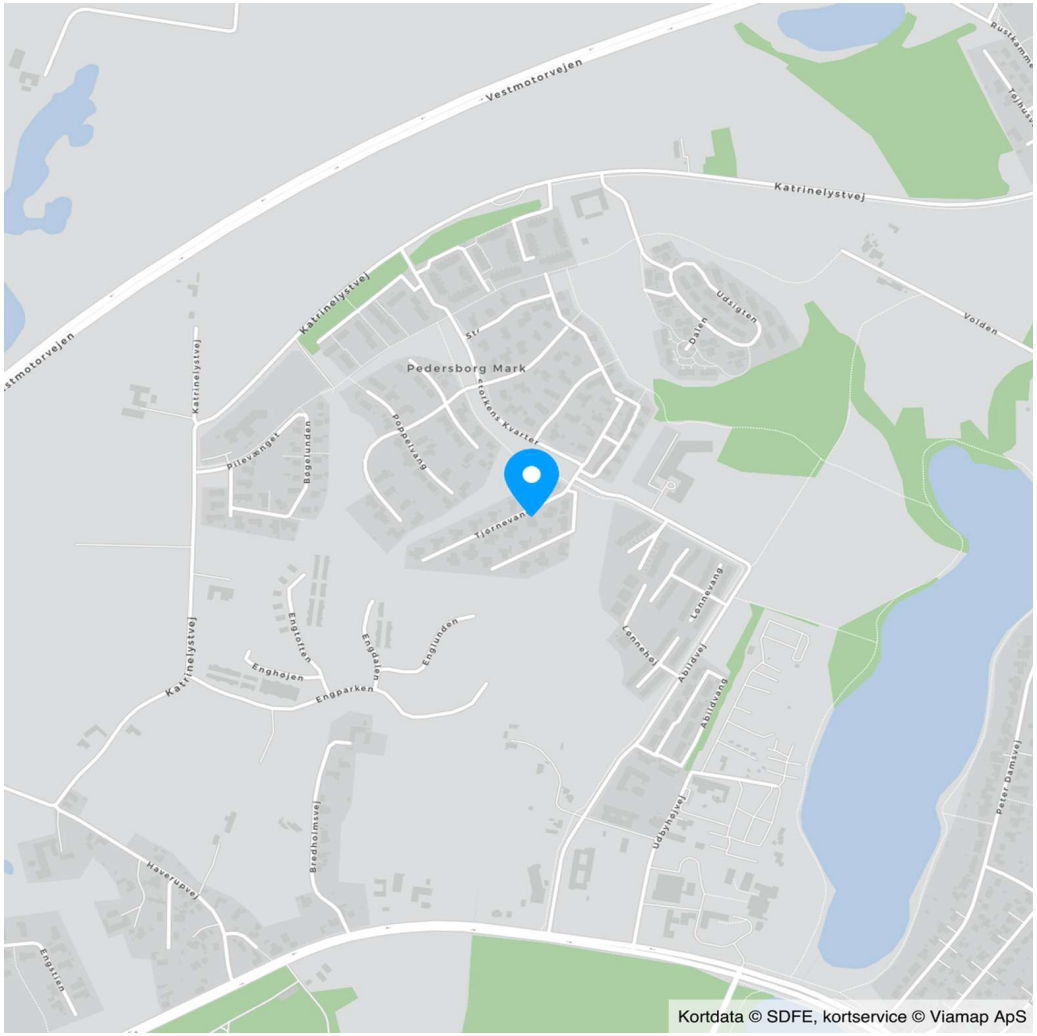
Adresse: Tjørnevang 13, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373V3140
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 04.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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: Tjørnevang 13, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373V3140
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 04.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	1ba Pedersborg By, Pedersborg
BFE-nr.:	8437389
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.129.000
Grundværdi:	931.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.503.200
Grundlag for grundskyld:	744.800

Arealer**

Grundareal:	868 m²
Boligareal i alt:	157 m²

Øvrige arealer:

Carport:	50 m²
Drivhus:	9 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: 24.03.2000 - Lokalplan nr. 75. Vedr. 1E, 1F, og del af 1K og del af 9E.
- Nr. 2: 24.03.2000 - Lokalplan nr. 78. Vedr. 1K og del af 9E

Planer
Kommuneplan Pe.B 7 - Katrinelystområdet, sydlig del
Lokalplan 75 - Boligområder i Abildvejområdet
Lokalplan 78 - Parcelhusbebyg. i Abildvejomr.

Anvendelsesbegrænsninger
Skovbygelinje:
Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en Skovbygelinje.

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

Quooker (varmt vand), Kogeplade (eurokera, med emfang), Ovn (AEG), Køleskab (ASKO), Fryser (ASKO)

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: Tjørnevang 13, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373V3140
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 04.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 18.900 Forbrug: 13.800 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har i 2025 brugt 13.680 kWh fjernvarme svarende til kr. 18.647,13

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

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.

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

Adresse: Tjørnevang 13, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373V3140
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 04.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.766
Grundskyld	kr.	7.299
Husforsikring	kr.	5.076
Rottebekæmpelse	kr.	402
Grundejerforening	kr.	2.200
Renovation	kr.	3.426
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.169

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.490
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
I alt	kr.	4.240.290

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

Adresse: Tjørnevang 13, 4180 Sorø Kontantpris: kr. 4.195.000	Sagsnr.: 373V3140 Ejerudgift/md.: kr. 2.597	Dato: 04.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 2.856.000 Nr. 4: hovedstol kr. 410.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Tjørnevang
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: 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 dig med en god handel.