



REAL

Tuelsøvej 48, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	305
Kontant	9.500.000	Værelser	8
Ejerudgift	4.947	Grund m ²	1.017
Byggeår	1975	Energimærke	C

Sagsnr. **373V1535**

RealMæglerne Sorø ApS

Alleen 11B / 4180 Sorø / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tuelsøvej 48, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 373V1535
Ejerudgift/md.: kr. 4.947

Dato: 09.08.2026



Villa på hele 432 flotte etagemeter – i første række til Tuelsø

Det er en udsigt uden lige, som I får glæde af fra denne villa i Sorø. Her er tale om en af de eftertragtede ejendomme i første række til Tuelsø – og lige præcis denne bolig må siges at have én af de absolut bedste placeringer. Den ligger nemlig ganske ugeneret for enden af den lukkede vej, ligesom ingen af naboernes grunde grænser direkte op til ejendommen, hvilket understreger den særlige følelse af privatliv og ro.

Selve huset lever til fulde op til den særlige beliggenhed, for det udmærker sig både i størrelse og i stand. Hjemmet rummer 305 boligkvadratmeter, og oveni disse kan I lægge 127 kvadratmeter i underetagen. Sidstnævnte er delvist i niveau med baghaven, der går ud i ét med græsarealerne langs søen.

Ejendommen er gennemgribende renoveret tilbage i 2009, og alle forbedringer og løbende vedligehold er foretaget af professionelle håndværkere og i kvalitetsmaterialer.

Planløsningen inkluderer blandt andet et åbent opholdsmiljø, fem værelser og tre badeværelser – ét på hver etage.

Opholdsmiljøet udgøres af køkken og pejsestue i åben forbindelse, og her er nøgleordene lys, luft og malerisk udsyn. Hele stuens endevæg har vinduespartier ud mod vandet, og der er udgang til en terrasse og en stor udsigtsaltan.

Stueplanets to værelser og badeværelse kan med fordel agere forældresektion, mens førstesalen er oplagt som børne- eller teenageafdeling. Heroppe findes tre gode værelser, et badeværelse og et fedt fællesrum, hvor lyset strømmer ind via de mange tagvinduer. Loft til kip og fritlagte hanebånd kendetegner den flotte førstesal, og to af værelserne har udgang til endnu en altan.

Underetagen supplerer med et stort aktivitetsrum og tre disponible rum, der har talrige anvendelsesmuligheder. Foruden det tredje badeværelse er der tillige vaskerum og opmagasineringsrum.

Ude venter der jer som sagt en dejlig have og to store altaner, og der er hertil flere skønne terrasser med sol og udsigt. Ejendommen har derudover tilhørende carport.

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: Tuelsøvej 48, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 373V1535
Ejerudgift/md.: kr. 4.947

Dato: 09.08.2026



Udsigt



Altan



Stue



Spisestue



Køkken



Badeværelse

Adresse: Tuelsøvej 48, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 373V1535
Ejerudgift/md.: kr. 4.947

Dato: 09.08.2026



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Stue

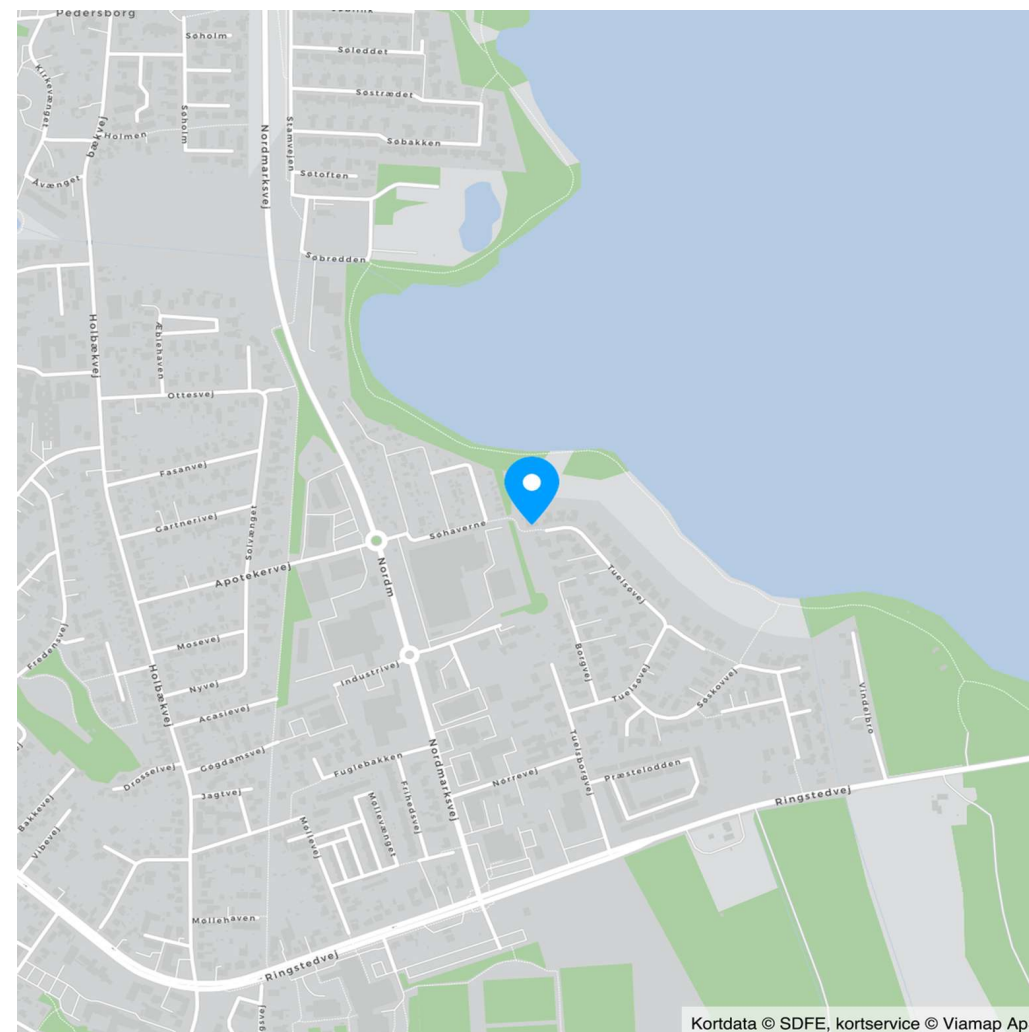


Terrasse

Adresse: Tuelsøvej 48, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 373V1535
Ejerudgift/md.: kr. 4.947

Dato: 09.08.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Tuelsøvej 48, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 373V1535
Ejerudgift/md.: kr. 4.947

Dato: 09.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 17d Ll. Ladegård Hgd., Sorø Jorder
BFE-nr.: 5376055
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.006.000
Grundværdi: 1.853.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.804.800
Grundlag for grundskyld: 1.482.400

Arealer**

Grundareal: 1.017 m²
Boligareal i alt: 305 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 160 m²
Garage: 29 m²
Udhus: 10 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: 18.10.1949 - Dok om vejfart
- Nr. 2: 09.07.1966 - Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

Planer

Kommuneplan So.B 2 - Område ved Tuel Sø

Anvendelsesbegrænsninger

Søbeskyttelseslinje:
Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en søbeskyttelseslinje.

Tilbehør:

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

Køleskab (Gram), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Emhætte (Siemens), Opvaskemaskine (Husqvarna)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tuelsøvej 48, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 373V1535
Ejerudgift/md.: kr. 4.947

Dato: 09.08.2026

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 Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 49.500 Forbrug: 39.260 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers har i 2025 brugt 29.459 kWh fjernvarme, svarende til ca. 40.0000 kr.

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 salgsoptstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Tuelsøvej 48, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 373V1535
Ejerudgift/md.: kr. 4.947

Dato: 09.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	24.504	Kontantpris	kr. 9.500.000
Grundskyld	kr.	14.528	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 58.850
Husforsikring	kr.	13.816	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 18.182
Renovation	kr.	4.666	I alt	kr. 9.577.032
Skorstensfejning	kr.	963	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Grundejerforening	kr.	500		
Rottebekæmpelse	kr.	390		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 59.367		

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: Tuelsøvej 48, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 373V1535
Ejerudgift/md.: kr. 4.947

Dato: 09.08.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 2.066.000

Nr. 4: hovedstol kr. 527.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Tuelsborg Villapark

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås: Ja, idet Indehaver hos RealMæglerne Sorø har et familiært forhold til sælger.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

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.

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.