



**REAL**

## Thorsvej 3, 4180 Sorø

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>106</b>
Kontant	<b>2.395.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.548</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>660</b>
Byggeår	<b>1976</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **373V1548**

**RealMæglerne Sorø ApS**

Alleen 11B / 4180 Sorø / Tlf. +45 40820018 / [www.realmaeglerne.dk/sorø](http://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: Thorsvej 3, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 373V1548  
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 12.04.2026



### Velindrettet etplansvilla med markudsigt

Lad boligjagten tage jer til Frederiksberg, hvor vi står klar med nøglerne til en velindrettet 1970'er-villa, som ligger trygt på en lukket vej med udsigt over markerne og Lyngø Kirke.

Som det første kan I glæde jer over adressen, der placerer jer på en lille, blind og rolig villavej i et attraktivt kvarter. Her bliver I naboer til det åbne marklandskab, mens I samtidig kan gå eller cykle til alt, hvad hverdagen kræver. Der er kort vej til både indkøb, skole, sportshal, daginstitutioner og padelbaner, og der er heller ikke langt til hverken skoven eller Sorø Sø, hvor I kan nyde gåture i smuk natur. I kan også cykle til et hyggeligt cafébesøg, ligesom cyklen på seks minutter tager jer til Sorø Station med direkte forbindelse til såvel Odense som København.

Den fine etplansvilla indrammes af en 660 kvadratmeter stor grund, som også giver plads til en carport, et redskabsrum og ikke mindst en dejlig, sydvendt baghave. Her kan I leve jeres bedste udeliv på den solrige fliseterrasse, hvor I sidder i private rammer med udsigt til alt det grønne omkring jer.

Det kan være børnefamilien såvel som parret i alle aldre, der falder for villaen, som råder over 106 kvadratmeter i ét plan. Pladsen er udnyttet til fulde, så kvadratmeterne føles som flere, og I får blandt andet en entré og et bryggers, et badeværelse med brus, to oplagte børneværelser og et soveværelse. Dertil kommer rummene, hvor I samles, nemlig det store spisekøkken og den lyse stue, der på varme sommerdage forlænges af terrassen.

Kontakt os for en fremvisning allerede i dag.

### 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: Thorsvej 3, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 373V1548  
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 12.04.2026



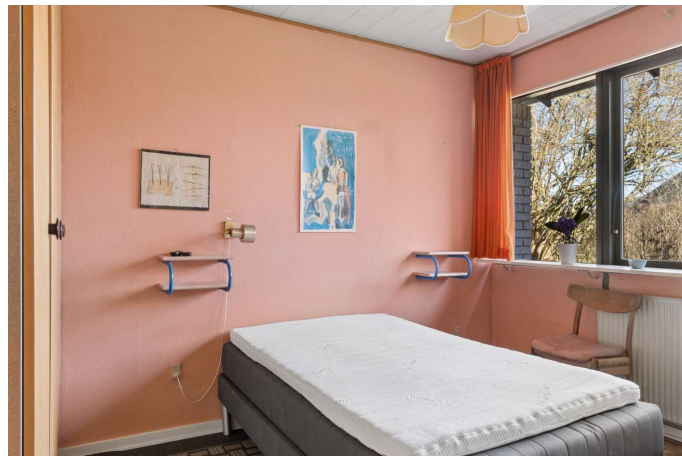
Stue



Have



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Stue

Adresse: Thorsvej 3, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 373V1548  
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 12.04.2026



Køkken



Alrum



Køkken/alrum



Værelse



Værelse



Bryggers

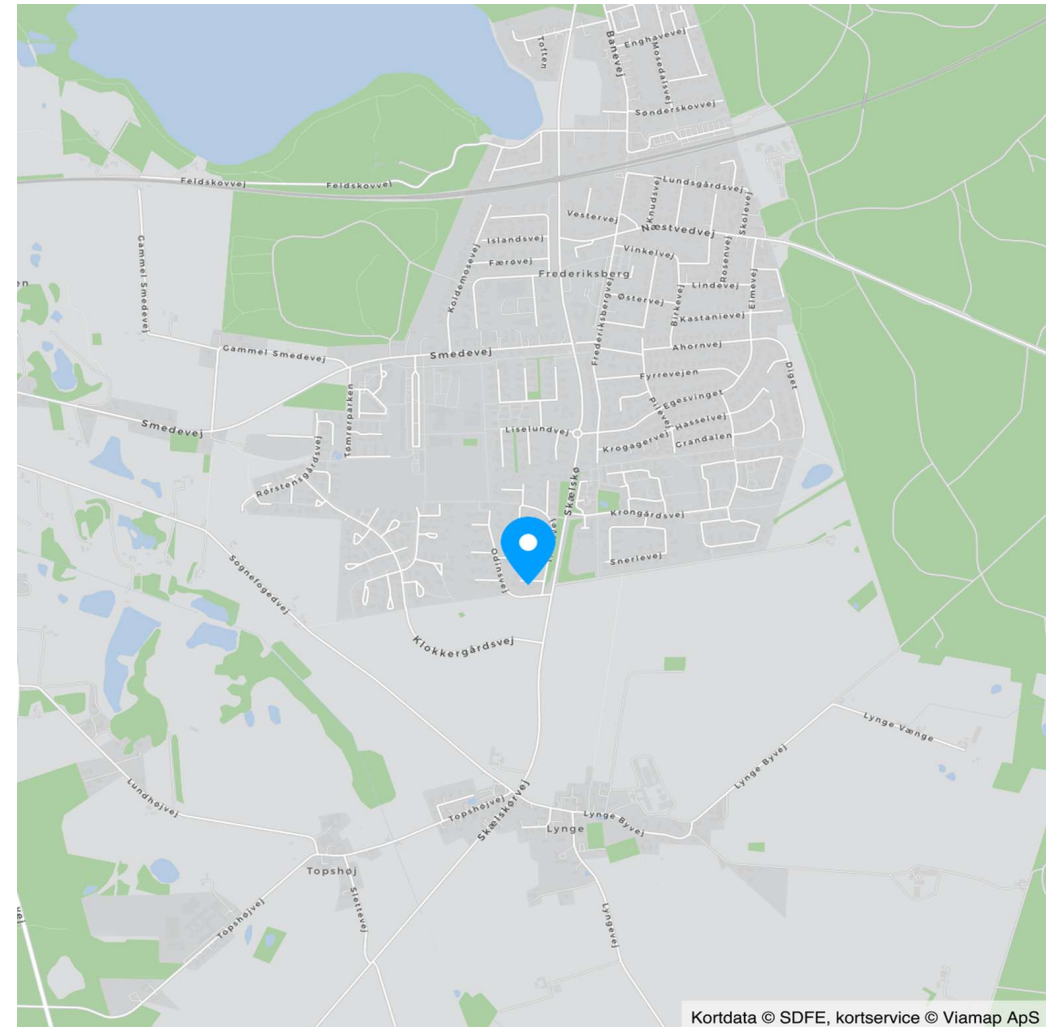
Adresse: Thorsvej 3, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 373V1548  
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 12.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Thorsvej 3, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 373V1548  
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 12.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Sorø  
Matr.nr.: 8cl Lynge By, Lynge  
BFE-nr.: 2504327  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand  
Varmeanstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1976

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.903.000  
Grundværdi: 1.124.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.522.400  
Grundlag for grundskyld: 899.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 660 m<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 106 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 25 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 27.11.2019 - Deklaration om bebyggelse, benyttelse, udformning, grundejerforening m.v.

**Planer**

Kommuneplan Fr.B 7 - Odinsvej - Thorsvej

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.

Adresse: Thorsvej 3, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 373V1548  
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 12.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.600                      Forbrug: 17.030 kWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens 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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Thorsvej 3, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 373V1548  
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 12.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.764
Grundskyld	kr.	8.812
Renovation	kr.	3.740
Rottebekæmpelse	kr.	303
Grundejerforening	kr.	2.100
Husforsikring	kr.	7.858

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
I alt	kr.	2.427.646

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 30.577

**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: Thorsvej 3, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 373V1548  
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 12.04.2026

#### 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.

#### Gæld udenfor købesummen:

#### **Grundejerforening**

Navn: Klyngehusenes Grundejerforening

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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

##### **Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

##### **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 ejendomsskatteformen. 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<sup>®</sup>

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.