

REAL



## Egesvinget 2, 4180 Sorø

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>110</b>
Kontant	<b>2.845.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.605</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>770</b>
Byggeår	<b>1965</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **373V1545**

**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: Egesvinget 2, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 373V1545  
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 07.06.2026



### Flot, rummelig villa med god beliggenhed på Frederiksberg

Drømmer I om en solid og velindrettet ramme om familielivet, bør I se nærmere på denne klassiske gulstenvilla på Frederiksberg. Her får I en ejendom, der kombinerer 110 kvadratmeter bolig i ét plan med en lige så rummelig og yderst anvendelig kælder, hvilket giver jer masser af plads at udfolde jer på.

Når I træder indenfor, mødes I af en lys entré, der leder jer videre til boligens naturlige samlingspunkt. Her finder I den store opholdsstue med flotte trægulve, hvor I har god plads til både spisebord og sofagrube. Ved siden af stuen har I køkkenet som er udført i klassisk egetræ og rummer plads til en hyggelig spisekrog, hvor I kan nyde dagens måltider med kig til haven. Værelsesafdelingen byder på tre gode værelser, alle med trægulve, samt et badeværelse med badekar og gulvvarme og et praktisk gæstetoilet.

Fra stueplan har I adgang til den store kælder, som åbner op for et væld af muligheder. Her får I et funktionelt vaskerum og to disponible rum, der er perfekte til alt fra hobbyrum og værksted til ekstra opbevaring. Kælderen rummer desuden en indbygget garage med elektrisk port.

Udenfor venter en dejlig have, der vender mod sydvest, så I kan få det maksimale ud af soltimerne. Her kan I se frem til afslapning på den solrige terrasse eller leg på græsplænen, mens de grønne omgivelser danner en fredelig kulisse om jeres kommende udoliv i Sorø.

Beliggenheden er ideel for børnefamilien, da I bosætter jer i et roligt og trygt kvarter med kort afstand til både skole, daginstitutioner og indkøb. Samtidig har I naturen helt tæt på med rige muligheder for gåture ved Sorø Sø og i de nærliggende skovområder, ligesom stationen er inden for rækkevidde.

### 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: Egesvinget 2, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 373V1545  
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 07.06.2026



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Badeværelse



Soveværelse

Adresse: Egesvinget 2, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 373V1545  
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 07.06.2026



Værelse



Gæstetoilet



Værelse



Garage



Huset

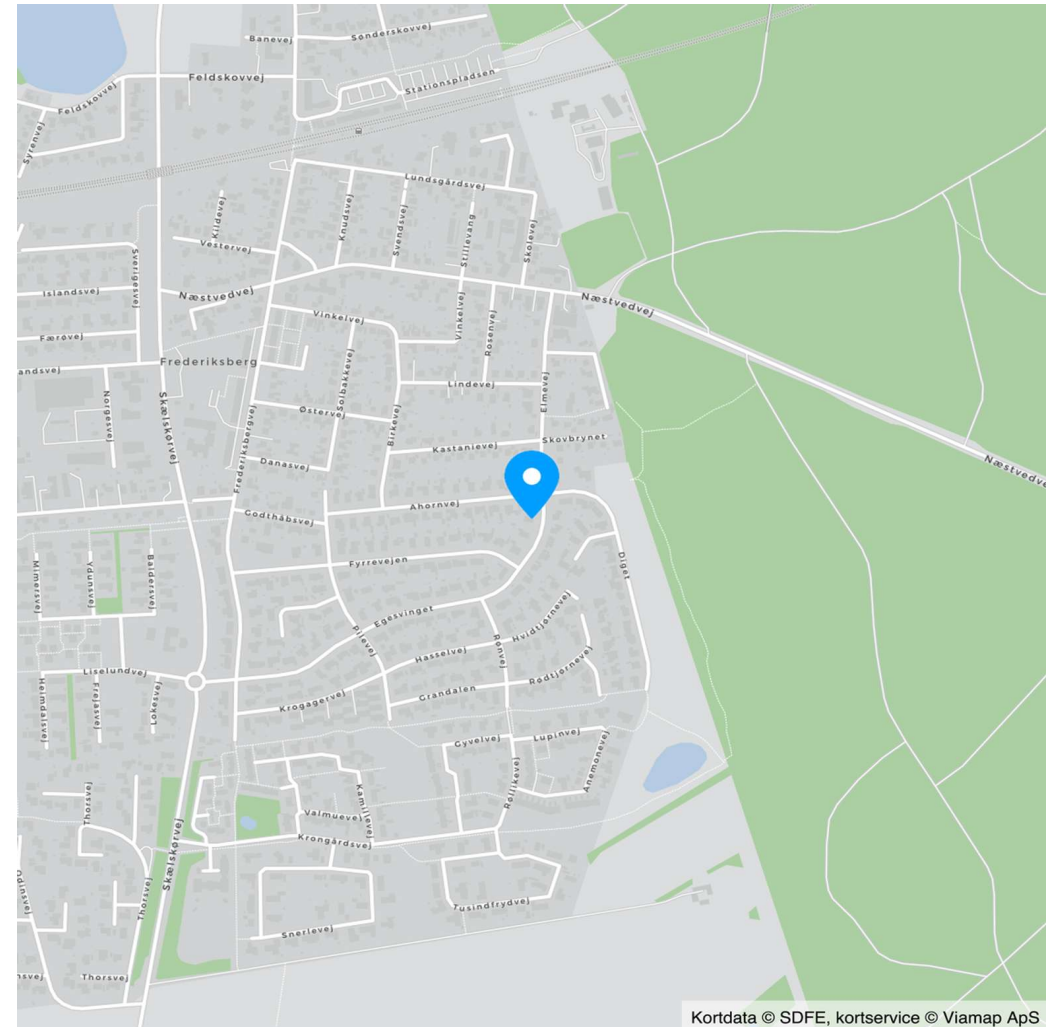
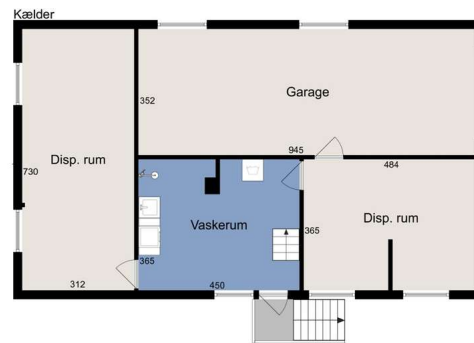


Huset

Adresse: Egesvinget 2, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 373V1545  
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 07.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Egesvinget 2, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 373V1545  
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 07.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Sorø  
Matr.nr.: 9bx Lynge By, Lynge  
BFE-nr.: 2504559  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1965

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.238.000  
Grundværdi: 1.161.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.790.400  
Grundlag for grundskyld: 928.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 770 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 110 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 110 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: 27.04.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

**Planer**

Kommuneplan Fr.B 3 - Område ved Koldemosevej, Skælskørvej, Næstvedvej og Egesvinget

**Spildevandsplan:**

Jf. ejendomsdatarapporten er der planlagt spildevandsplan om separatkloakering i 2030.

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: Egesvinget 2, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 373V1545  
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 07.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.700                      Forbrug: 3.150 m3 naturgas  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Fælleskloakeret: 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 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 E

Adresse: Egesvinget 2, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 373V1545  
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 07.06.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Renovation  
Rottebekæmpelse  
Husforsikring

kr. 9.131  
kr. 9.102  
kr. 4.896  
kr. 279  
kr. 7.851

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Halv ejerskifteforsikringspræmie  
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået  
I alt

kr. 2.845.000  
kr. 18.950  
kr. 7.646  
kr. 8.750  
kr. 2.880.346

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. 31.259

**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: Egesvinget 2, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 373V1545  
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 07.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.