



REAL

Absalonsgade 7, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	282
Kontant	4.195.000	Erhverv m ²	146
Ejerudgift	4.684	Grund m ²	1.005
Byggeår	1908	Energimærke	C

Sagsnr. **373V3067**

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: Absalonsgade 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373V3067
Ejerudgift/md.: kr. 4.684

Dato: 08.06.2026



Centralt i Sorø er denne klassiske patriciervilla netop sat til salg. Det rummelige hus byder på hele 282 boligkvadratmeter, og det får følgeskab af en hyggelig have og en dobbeltgarage. Der er ovenikøbet tilknyttet en spændende erhvervsbygning, som giver mulighed for at drive egen butik. Bygningen er for indværende udnyttet til et stort lokale og et par opmagasineringsrum.

Ejendommen kan dateres tilbage til 1908, og den præsenterer sig med elegante vinduespartier, fin karnap og lille balkon. Bemærk også den markante frontispice og det røde halvvalmede tegtag. Indenfor er hjemmets mange kvadratmeter fordelt over to etager, og planløsningen inkluderer intet mindre end seks reelle værelser. Der er hertil et køkken-almrum og to højloftede stuer samt et brusebadeværelse, et toilet og en entré.

De to stuer ligger en suite og forenes af franske døre. Fælles for stuerne er det flotte lysindfald og de charmerende plankegulve, og den største stue har brændeovn. Fra denne stue er der direkte forbindelse til køkken-almrummet, som er udført med halv kogeø. Det funktionelle køkken har udmærket opbevaringsforhold samt tilhørende viktualierum.

Stueplanet indeholder endvidere et velproportioneret værelse og husets badeværelse, mens de resterende værelser og toilettet er samlet på førstesalen. Et af værelserne heroppe er ekstra stort, og et af de øvrige værelser har udgang til balkonen.

Ude er der både forhave, gårdhave og grøn baghave. Udemiljøet er smukt beplantet med frodige bede, forskellige buske og specielle træer, og der kan etableres flere skønne solkroge.

I bosætter jer midt i byen – med få hundrede meter til såvel folkeskole som privatskole. Storgade er praktisk talt lige rundt om hjørnet, så I har let adgang til et bredt udvalg af forretninger, spisesteder og caféer. Akademihaven og Sorø Sø kan ligeledes nås til fods, og der er heller ikke langt til skoven.

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: Absalonsgade 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373V3067
Ejerudgift/md.: kr. 4.684

Dato: 08.06.2026



Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken



Badeværelse



Hall



Adresse: Absalonsgade 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373V3067
Ejerudgift/md.: kr. 4.684

Dato: 08.06.2026



Soveværelse



Værelse



Værelse



Toilet



Butik

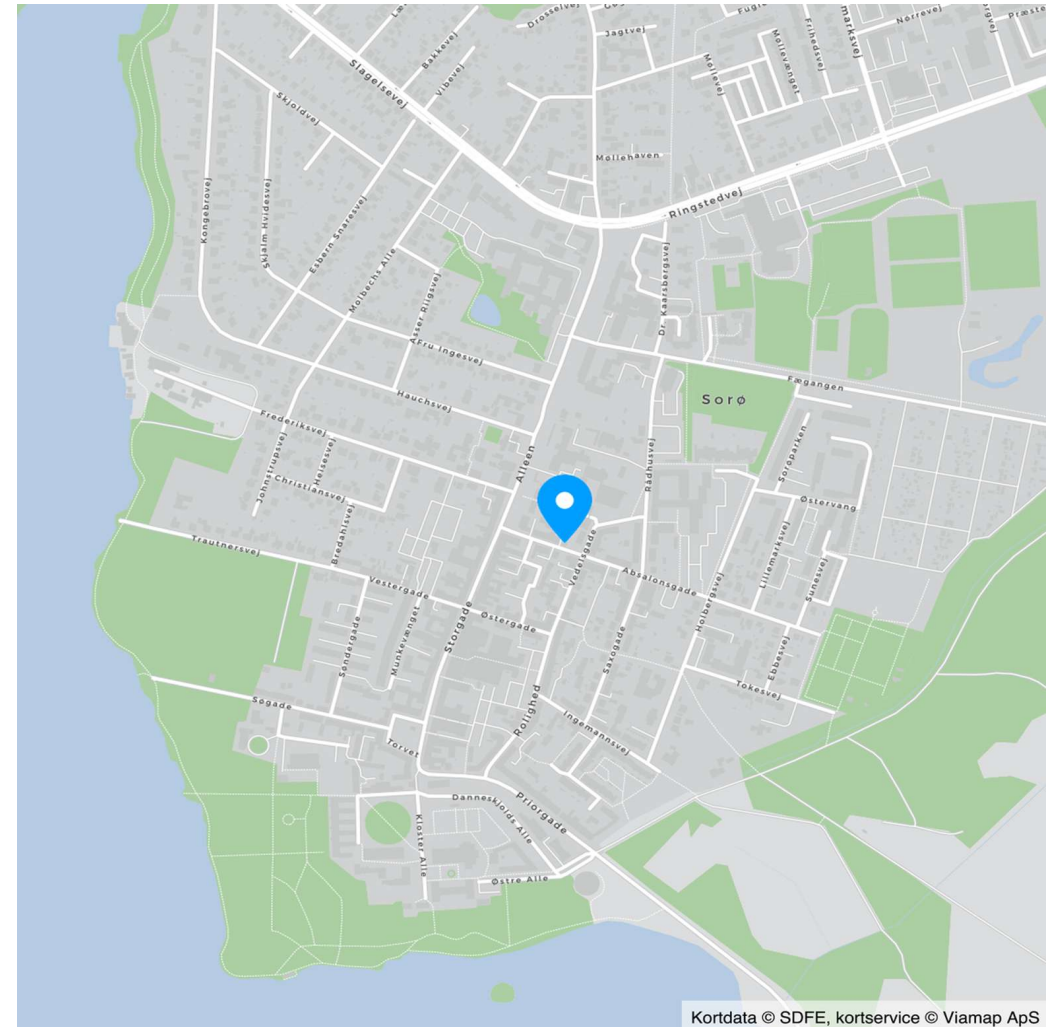
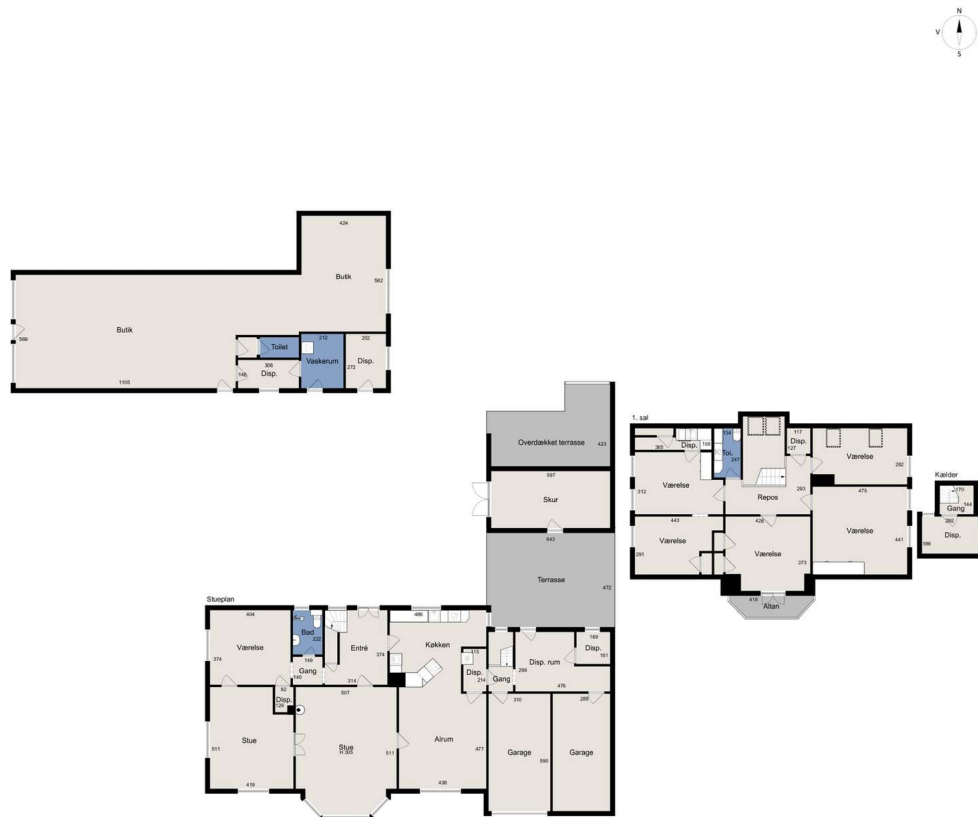


Butik

Adresse: Absalonsgade 7, 4180 Sorø
 Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373V3067
 Ejerudgift/md.: kr. 4.684

Dato: 08.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Absalonsgade 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373V3067
Ejerudgift/md.: kr. 4.684

Dato: 08.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse/Erhverv
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 51 Sorø Markjorder
BFE-nr.: 5375132
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1908

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 4.496.000
Grundværdi: 2.321.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.596.800
Grundlag for grundskyld: 1.856.800

Arealer**

Grundareal: 1.005 m²
Boligareal i alt: 282 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 146 m²
Garage: 23 m²
Udhus: 9 m²
Fritliggende overdækning: 12 m²
Udhus: 11 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: 02.11.1989 - Lokalplan nr. 38
- Nr. 2: 20.08.1992 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan So.C 5 - Område mellem Alléen, Absalonsgade og Vedelsgade
Lokalplan 38 - Aldersly Området

Tilbehør:

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

Ovn (AEG), Emhætte (Thermor), , Opvaskemaskine (Bosch), Mikrobølgeovn (Gram), Køleskab (Gram)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Absalonsgade 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373V3067
Ejerudgift/md.: kr. 4.684

Dato: 08.06.2026

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 43.100 Forbrug: 33.580 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varminstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers fjernvarmekonsum svarede i 2025 kr. 33.153,-

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 salgssopstillingens 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: Absalonsgade 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373V3067
Ejerudgift/md.: kr. 4.684

Dato: 08.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.344	Kontantpris	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	18.197	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Husforsikring	kr.	14.760	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	20.322
Skorstensfejning	kr.	640	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	532	I alt	kr.	4.251.122
Renovation	kr.	3.740	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	56.212			

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: Absalonsgade 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 373V3067
Ejerudgift/md.: kr. 4.684

Dato: 08.06.2026

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:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.245.000
Nr. 4: hovedstol kr. 200.000
Nr. 5: hovedstol kr. 375.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Brændeovn der er produceret før 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Butikslokale

Der må ikke åbnes en garbutik i butikslokalerne.

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.