

Søgade 14C, 4180 Sorø

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**168**
Kontant	**5.495.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.562**	Grund m^2	**63**
Byggeår/ombygget	**1878/2025**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **373V1557**

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: Søgade 14C, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 373V1557
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 25.11.2026



Lyst, istandsat byhus med helt fantastisk beliggenhed i Sorø

Er I på udkig efter et charmerende hjem i rolige og trygge rammer? Vi har et flot byhus til salg; tilbagetrukket fra vejen midt i Sorø. Med blot 20 meter til Akademihaven samt få minutters gang til Sorø Sø og byens hyggelige handelsliv får I en unik beliggenhed, hvor naturens ro og byens tilbud mødes på fineste vis.

I mødes af en stemningsfuld bolig, som er løbende renoveret siden 2010, hvor moderne komfort og gennemtænkte løsninger går hånd i hånd. I stueplan bydes I velkommen i en lys entré med adgang til et praktisk depot samt et lækkert badeværelse fra 2025. Hjemmets absolutte samlingspunkt er det åbne køkken-alrum og stuen, der flyder sammen i et lysfyldt opholdsmiljø. Her samles familien om hverdagens måltider og hyggelige stunder, mens vinduespartierne og døren mod udearealerne trækker dagslyset ind og gør det nemt at rykke kaffen ud i solen. Det stilrene køkken med hvide elementer kom til for cirka tre år siden, og både her og på badeværelset sikrer de elegante klinker med gulvvarme en skøn komfort.

På førstesalen venter tre indretningsvenlige værelser, funktionelle gangarealer og husets andet badeværelse fra 2025, som alt sammen er fornyet med flotte, nye gulve. Trappen fører jer videre op til andensalen, der er godkendt til beboelse – her kan I indrette en hyggelig opholdsstue, og fra kvistens franske altan er der udsigt til Sorø Sø.

Udenfor venter en fælles have, der danner en rolig ramme om udelivet. Her etableres et skønt havestykke med eksklusiv brugsret til huset, og dertil hører et praktisk skur med plads til opbevaring.

Beliggenheden er skøn! Byhuset ligger for enden af en blind vej, som fører direkte ned til søen, og der er kort til både roklub, sauna og vinterbadning. Der er også gåafstand til badepladsen Skjoldet, Fuchsiahaven, lokale caféer, skole, dagtilbud og indkøb, mens byens levende handelsliv fuldender rammerne om jeres nye hjem.

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: Søgade 14C, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 373V1557
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 25.11.2026



Indgang



Entré



Køkken



Køkken



Alrum



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: Søgade 14C, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 373V1557
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 25.11.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Stue



Udsigt

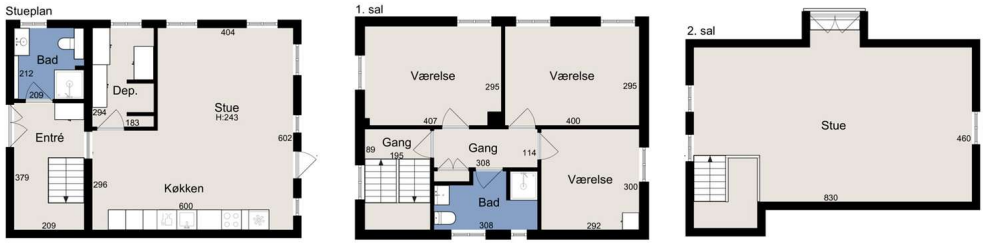
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

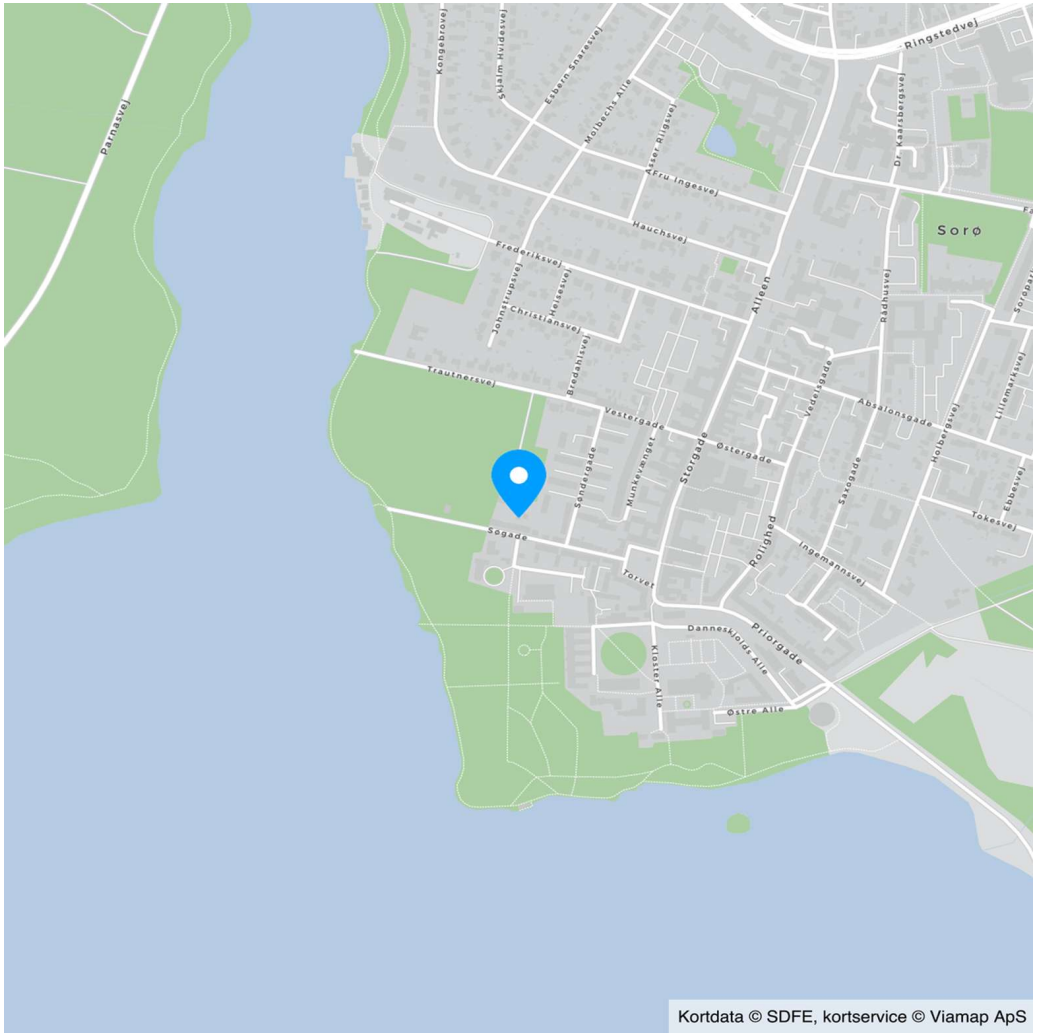
Adresse: Søgade 14C, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 373V1557
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 25.11.2026



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: Søgade 14C, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 373V1557
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 25.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	62l Sorø Bygrunde
BFE-nr.:	100087586
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat vej
Opført/ombygget år:	1878/2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.995.000
Grundværdi:	1.125.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.596.000
Grundlag for grundskyld:	900.000

Arealer**

Grundareal:	63 m^2
Boligareal i alt:	168 m^2

Øvrige arealer:

** 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.

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. : Invalid date -
- Nr. 1: 20.08.1992 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
- Nr. 2: 21.03.2017 - Deklaration om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening m.v.

Planer
Kommuneplan So.B 5 - Område ved Søgade

Spildevandsplan:
Jf. ejendomsdatarapporten er der planlagt spildevandsplan om separatkloakering i 2027.

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: Søgade 14C, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 373V1557
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 25.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 22.900 Forbrug: 17.160 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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 salgsopstillingens 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 "risiko for brand"

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Oprettelse af ejer/grundejerforening
Jf. servitut nr. 2 skal der oprettes en grundejerforening for ejendommene matr. nr. 62e, 62k og 62L med medlemspligt for samtlige
ejere af de tre ejendomme. Grundejerforeningen skal oprettes, når der er solgt en af ejendommene eller dele heraf.
Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealerne, matr. nr. 62m og 62n, samtidig med oprettelse af foreningen.
Sælger står for oprettelse af denne forening og afholder evt. omkostninger til oprettelse af foreningen.

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

Adresse: Søgade 14C, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 373V1557
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 25.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.140
Grundskyld	kr.	8.820
Grundejerforening anslået	kr.	3.000
Husforsikring anslået	kr.	7.055
Ejendomsbidrag	kr.	224
Renovation anslået	kr.	3.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.739

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.570
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
I alt	kr.	5.553.170

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: Søgade 14C, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 373V1557
Ejerudgift/md.: kr. 2.562

Dato: 25.11.2026

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

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Søgade 14
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Kr. 25.000 i form af Andet.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.