



REAL

Søgade 14C, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	168
Kontant	5.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.520	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

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. 2.520

Dato: 14.10.2026



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, Fuchshaven, 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

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

Sagsnr.: 373V1557
Ejerudgift/md.: kr. 2.520

Dato: 14.10.2026



Indgang



Entré



Køkken



Køkken



Alrum



Badeværelse

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

Sagsnr.: 373V1557
Ejerudgift/md.: kr. 2.520

Dato: 14.10.2026



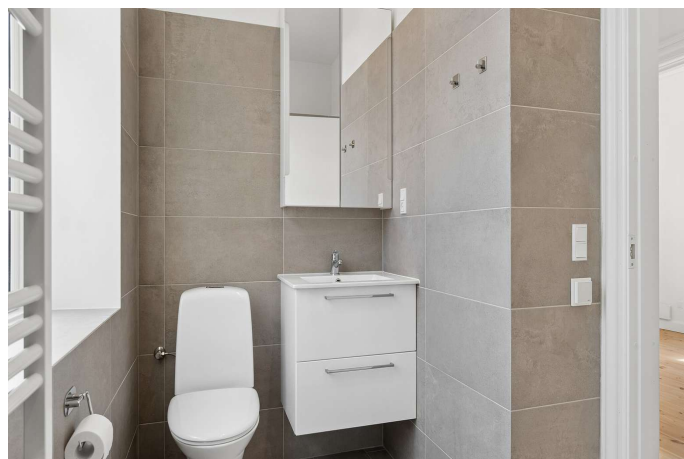
Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Stue

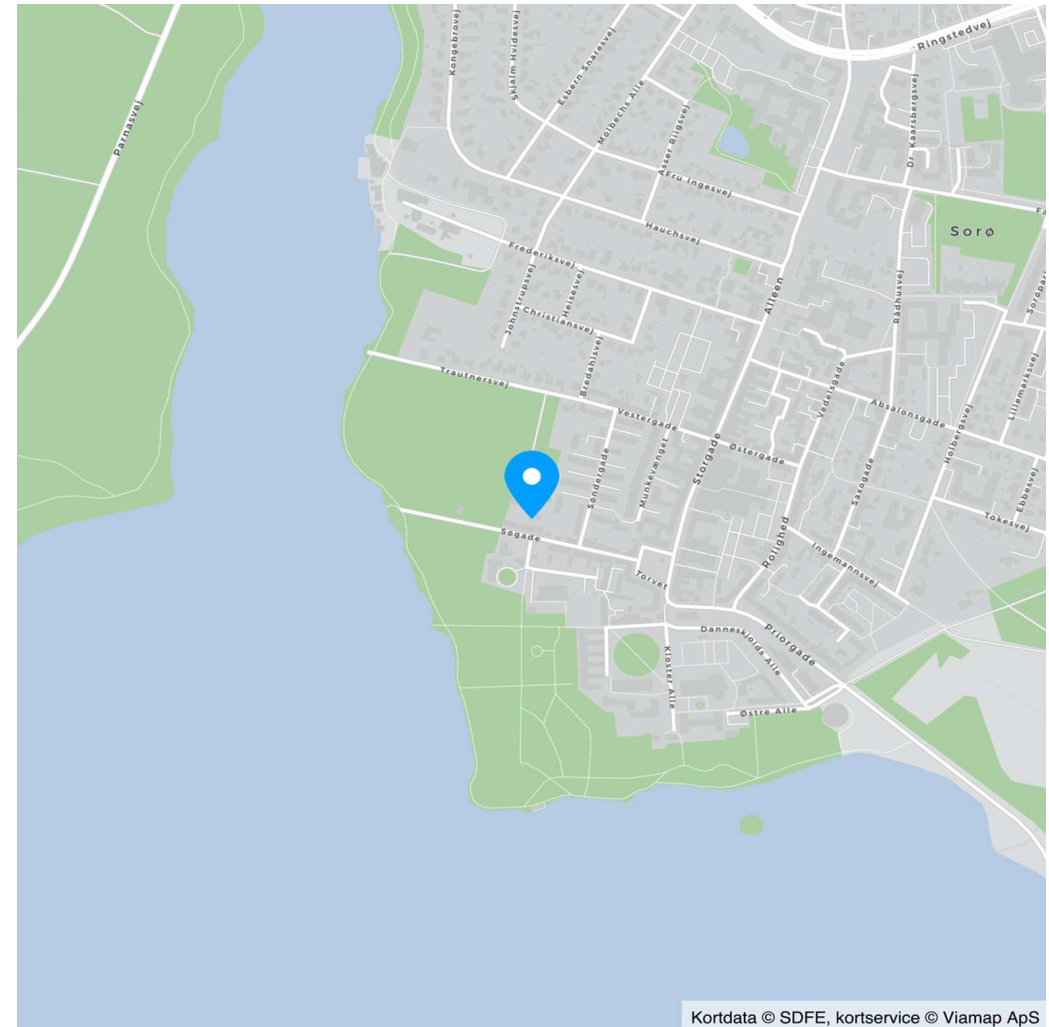


Udsigt

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

Sagsnr.: 373V1557
Ejerudgift/md.: kr. 2.520

Dato: 14.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

Sagsnr.: 373V1557
Ejerudgift/md.: kr. 2.520

Dato: 14.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 621 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 m²
Boligareal i alt: 168 m²

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 14.10.2026 -
- Nr. 1: 20.08.1992 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning 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.

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

Sagsnr.: 373V1557
Ejerudgift/md.: kr. 2.520

Dato: 14.10.2026

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 varmekonsum:

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.



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

Sagsnr.: 373V1557
 Ejerudgift/md.: kr. 2.520

Dato: 14.10.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	8.140	Kontantpris	kr. 5.495.000
Grundskyld	kr.	8.820	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 34.850
Grundejerforening anslået	kr.	2.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 15.483
Husforsikring anslået	kr.	7.055	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr. 8.750
Ejendomsbidrag	kr.	224	I alt	kr. 5.554.083
Renovation anslået	kr.	3.500	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.	30.239		

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

Sagsnr.: 373V1557
Ejerudgift/md.: kr. 2.520

Dato: 14.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget 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.

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.