



REAL

Trautnersvej 1, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	294
Kontant	13.000.000	Værelser	7
Ejerudgift	6.817	Grund m ²	1.891
Byggeår/ombygget	1898/1977	Energimærke	C

Sagsnr. **373V3100**

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: Trautnersvej 1, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 13.000.000

Sagsnr.: 373V3100
Ejerudgift/md.: kr. 6.817

Dato: 29.07.2026



Overtag et imponerende stykke Sorø-historie

Hvis vægge kunne fortælle historier, ville "Trollehus" have en del at berette. Den imponerende herskabsvilla fra 1898 har nemlig i mere end 125 år været en del af Sorøs historie, og bag de røde mursten gemmer sig et hjem fyldt med karakter, originale detaljer og en atmosfære, der ikke kan skabes på ny. Midt i Sorø – tæt på søen og akademiets grønne omgivelser – venter en bolig med sjæl og charme i hver eneste krog.

Allerede ved ankomsten fornemmer I, at dette er noget ganske særligt. Den smukke rødstensvilla imponerer med sin symmetriske facade, sirlige trædetaljer og en elegant, brostensbelagt forhave, der står smukt velholdt. De to garager understreger det harmoniske udtryk, og der er absolut ingen tvivl om, at dette er en bolig opført med stor sans for æstetik og kvalitet. Ja, det er ikke uden grund, at ejendommen fremstår som en markant og bevaringsværdig bygning med høj arkitektonisk værdi.

Indenfor fortsætter oplevelsen med en sjælden stemning. Se bare den smukke hall, de blyindfattede ruder og det imponerende loft i stuen, hvor fortidens håndværk stadig får lov at fylde. De mange opholdsrum giver plads til både store selskaber og hyggelige hverdage med flere stuer, tre badeværelser og tre værelser med mulighed for at indrette flere efter behov. Hertil kommer en fuld kælder med egen indgang, stort hobbyrum/konto, flere disponible rum, toilet og vaskerum.

Udenfor fortsætter den herskabelige atmosfære i en have, der leder tanker hen på en klassisk slotshave. Her får I en helt særlig ramme om udelivet med plads til både rolige stunder og festlige sammenkomster. Sorø Akademis sportspladser ligger som en naturlig forlængelse af haven, og fra altanen kan I nyde udsigten over de grønne arealer og helt ned mod Sorø Sø. En sjælden beliggenhed, hvor natur, kultur og byens tilbud mødes lige uden for døren.

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.

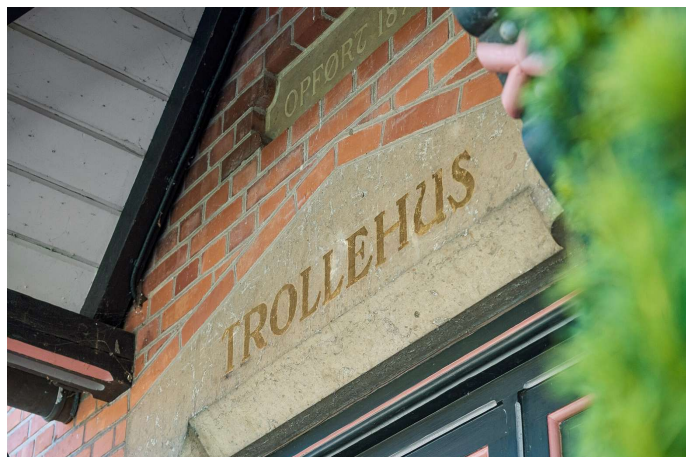
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dorte Hahn Andersen

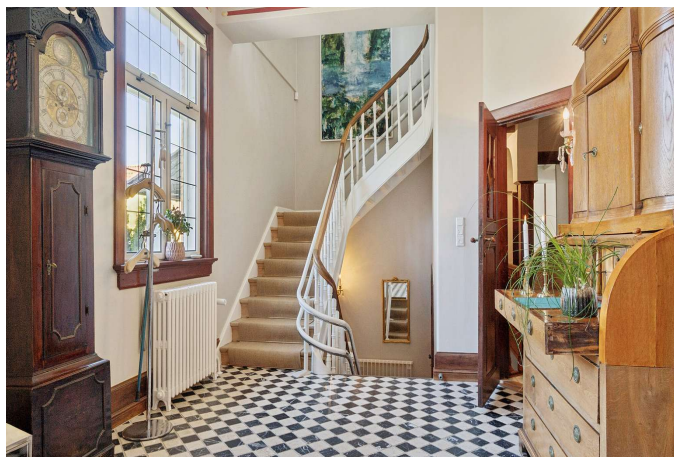
Adresse: Trautnersvej 1, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 13.000.000

Sagsnr.: 373V3100
Ejerudgift/md.: kr. 6.817

Dato: 29.07.2026



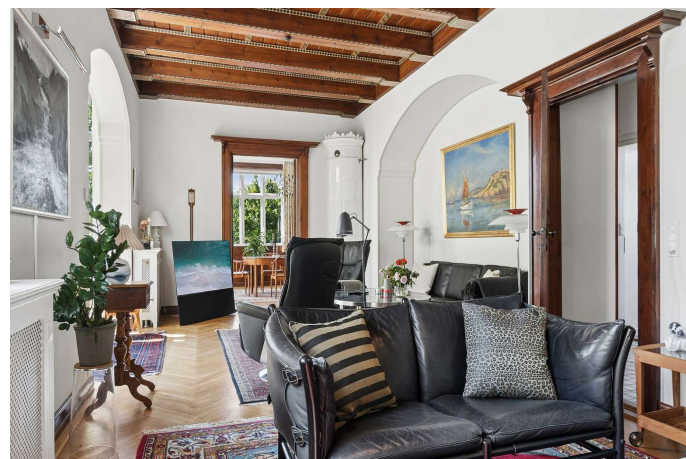
Trollehus



Hall



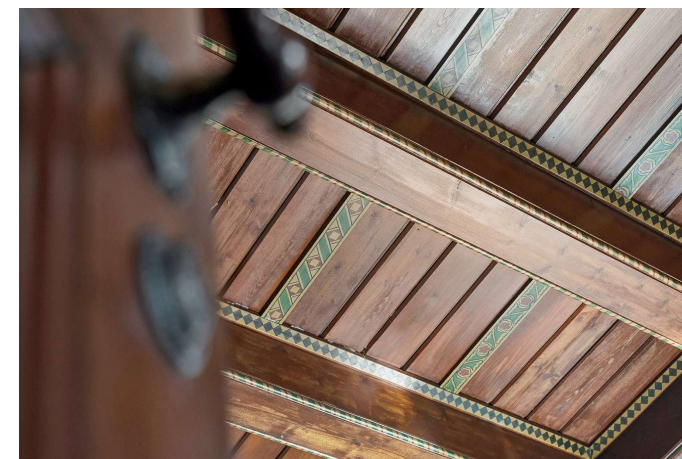
Køkken



Stue



Stue



Loft

Adresse: Trautnersvej 1, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 13.000.000

Sagsnr.: 373V3100
Ejerudgift/md.: kr. 6.817

Dato: 29.07.2026



Stue



Have



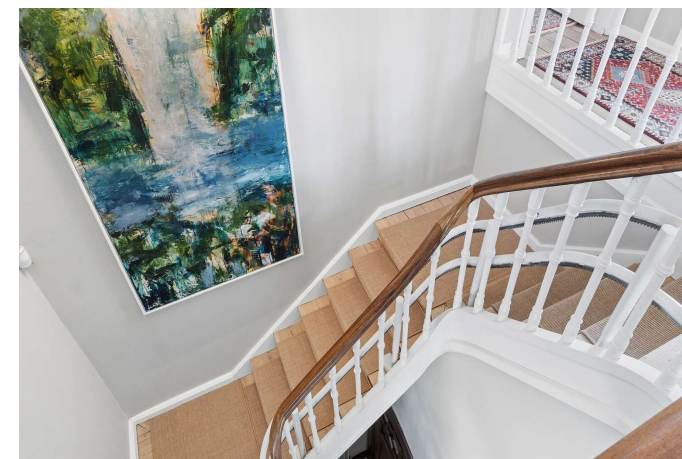
Terrasse



Terrasse



Spisestue

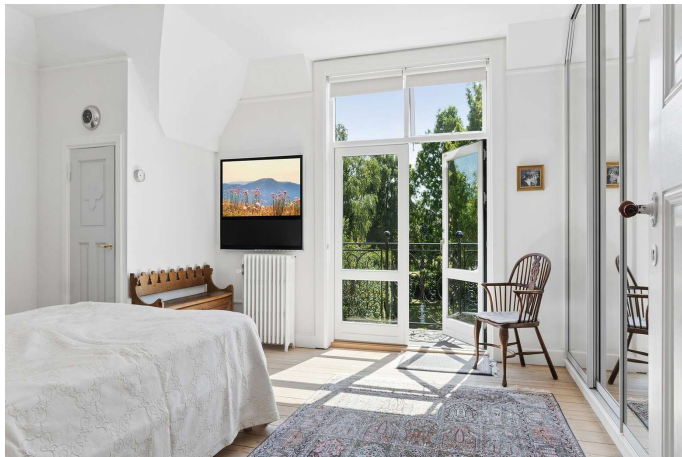


Trappe

Adresse: Trautnersvej 1, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 13.000.000

Sagsnr.: 373V3100
Ejerudgift/md.: kr. 6.817

Dato: 29.07.2026



Soveværelse



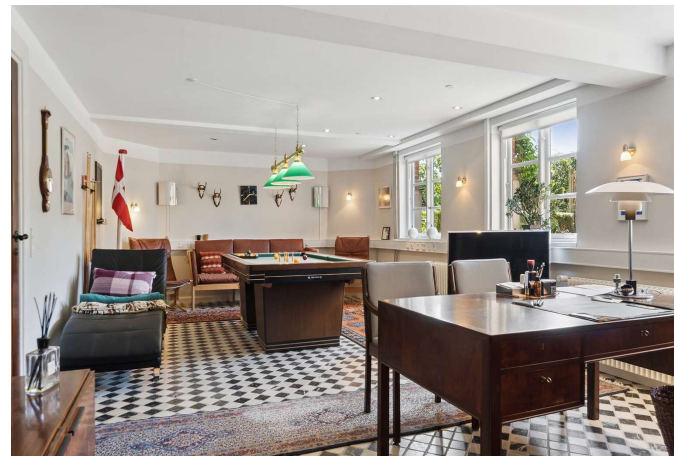
Soveværelse



2. sal



Kælder



Kontor

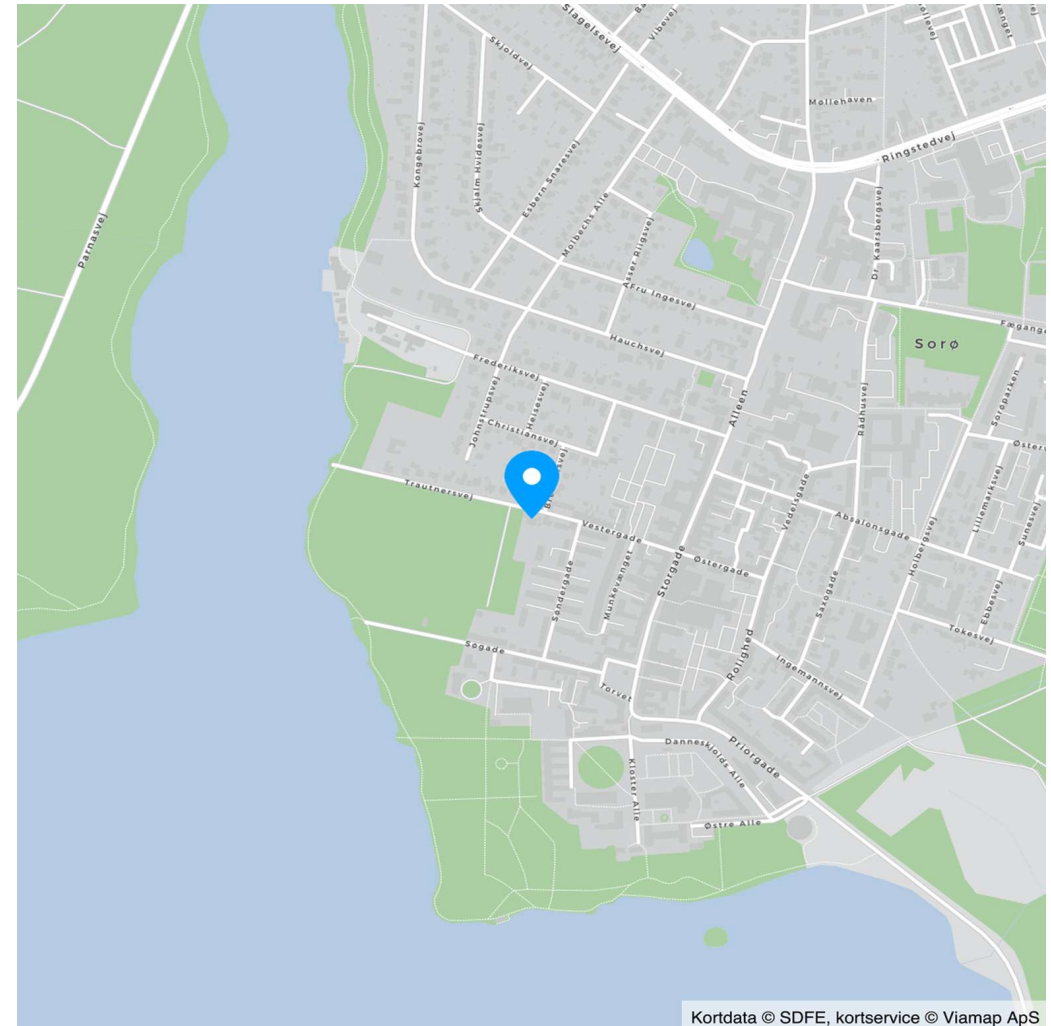
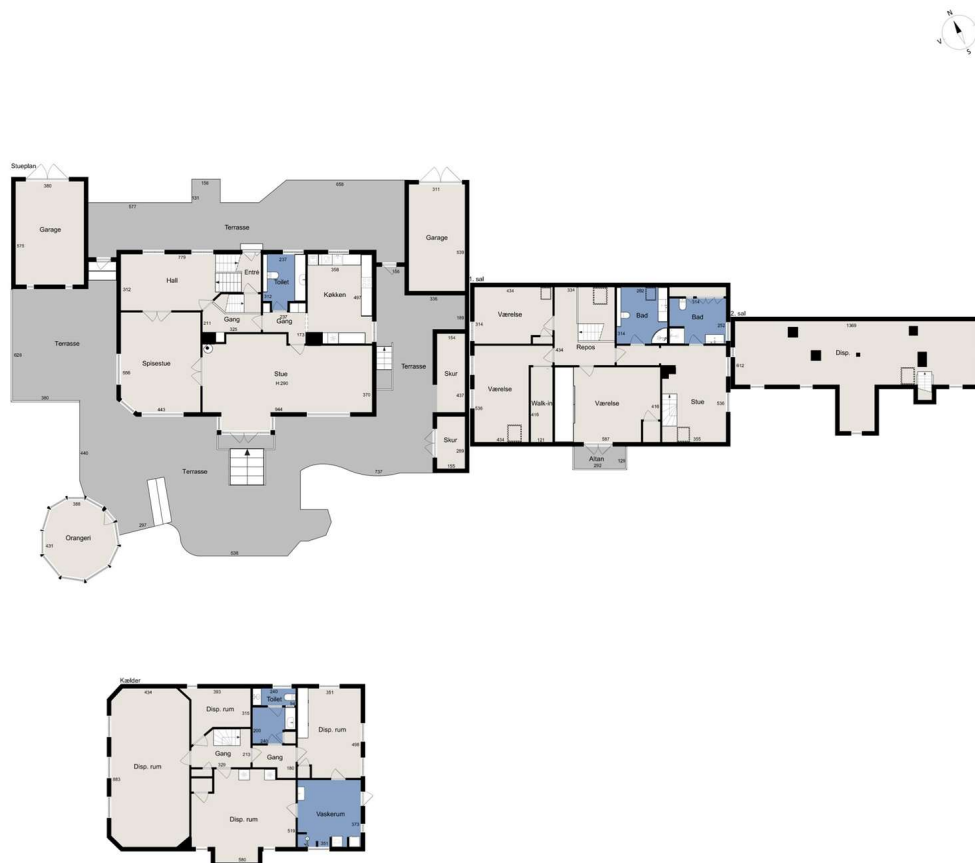


Luftfoto

Adresse: Trautnersvej 1, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 13.000.000

Sagsnr.: 373V3100
Ejerudgift/md.: kr. 6.817

Dato: 29.07.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Trautnersvej 1, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 13.000.000

Sagsnr.: 373V3100
Ejerudgift/md.: kr. 6.817

Dato: 29.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 160 Sorø Markjorder
BFE-nr.: 5375519
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1898/1977

Arealer**

Grundareal: 1.891 m²
Boligareal i alt: 294 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 147 m²
Garage: 15 m²
Udhus: 8 m²
Garage: 22 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 7.012.000
Grundværdi: 4.320.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.609.600
Grundlag for grundskyld: 3.456.000

** 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: 22.07.1897 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 20.08.1992 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 3: 29.05.2000 - Dok om tilladelse til opførelse af en garage

Planer

Kommuneplan So.B 1 - Område omkring Holbækvej og Slagelsevej

Spildevandsplan:

Jf. ejendomsdatarapporten er der planlagt spildevandsplan om separatkløber i 2027.

Tilbehør:

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

Kogeplade (Miele), Ovn (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Køleskab, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Trautnersvej 1, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 13.000.000

Sagsnr.: 373V3100
Ejerudgift/md.: kr. 6.817

Dato: 29.07.2026

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:

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 72.700 Forbrug: 63.310 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære 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 salgsoptstillingens 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: Trautnersvej 1, 4180 Sorø
 Kontantpris: kr. 13.000.000

Sagsnr.: 373V3100
 Ejerudgift/md.: kr. 6.817

Dato: 29.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	28.609	Kontantpris	kr. 13.000.000
Grundskyld	kr.	33.869	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 79.850
Husforsikring	kr.	13.360	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 16.783
Skorstensfejning	kr.	1.857	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr. 8.750
Rottebekæmpelse	kr.	374	I alt	kr. 13.105.383
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. 81.809		

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: Trautnersvej 1, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 13.000.000

Sagsnr.: 373V3100
Ejerudgift/md.: kr. 6.817

Dato: 29.07.2026

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 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. 4: hovedstol kr. 127.000
Nr. 5: hovedstol kr. 5.953.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.