

REAL



Fyrrevejen 29, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	115
Kontant	2.850.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.333	Grund m ²	770
Byggeår	1967	Energimærke	D

Sagsnr. **373V3049**

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: Fyrrevejen 29, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 373V3049
Ejerudgift/md.: kr. 2.333

Dato: 08.06.2026



Indflytningsklar etplansvilla på stille vej nær skoven

På Frederiksberg kan I nu erhverve jer denne etplansvilla, som er lige til at flytte ind i. Huset byder på 115 veludnyttede kvadratmeter, herunder med to værelser, et pænt badeværelse og et dejligt køkken-alrum. Ude venter der jer en have med en ekstra stor træterrasse, og der medfølger tillige et muret udhus med overdækning.

Ejendommen er oprindeligt fra 1967, og den er opført i røde sten med klassisk sadeltag. Indenfor fremtræder boligen med velholdt inventar og flotte trægulve, og de fine lysindfald bidrager til den behagelige atmosfære.

Samlingspunktet er som sagt køkken-alrummet, der har brede vinduespartier og direkte udgang til terrassen. Køkken-alrummet står klar til det lange spisebord og den bløde sofasektion, ligesom der kan laves et læse- eller legehjørne. Selve køkkenet er funktionelt udført med mange skabe og skuffer, og det er udstyret med alt i hårde hvidevarer.

Værelserne er placeret side om side, og begge er regulære og velproportionerede. Det ene værelse har indbygget skab, og det samme gælder husets entré. Det moderniserede badeværelse har væghængt skuffeinventar og bruseniche med New Yorker-brusevæg. Foruden en fordelingsgang indeholder boligen et stort bryggers, som har vaskefaciliteter og gode opbevaringsforhold.

Haven er lukket og af en overskuelig størrelse, og den er beplantet med frodige buske, plantekasser og små træer. Træterrassen vender mod vest, og herude er der masser af plads til at indrette forskellige hygekroge. En del af terrassen er overdækket, mens en anden del afskærmes af læhegn. I haven er der desuden opsat et drivhus, og ejendommen har også en velplejet forhave.

I bosætter jer på en stille og rolig villavej – i gåafstand til skoven. Fra adressen er der cykelsti til såvel indkøb som skole, børnehave og fodboldbaner, og cyklen bringer jer ligeledes hurtigt til Sorø Station, som har togforbindelse mod København.

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: Fyrrevejen 29, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 373V3049
Ejerudgift/md.: kr. 2.333

Dato: 08.06.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Børneværelse



Soveværelse

Adresse: Fyrrevejen 29, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 373V3049
Ejerudgift/md.: kr. 2.333

Dato: 08.06.2026



Badeværelse



Bryggers



Bryggers



Overdækket terrasse



Carport

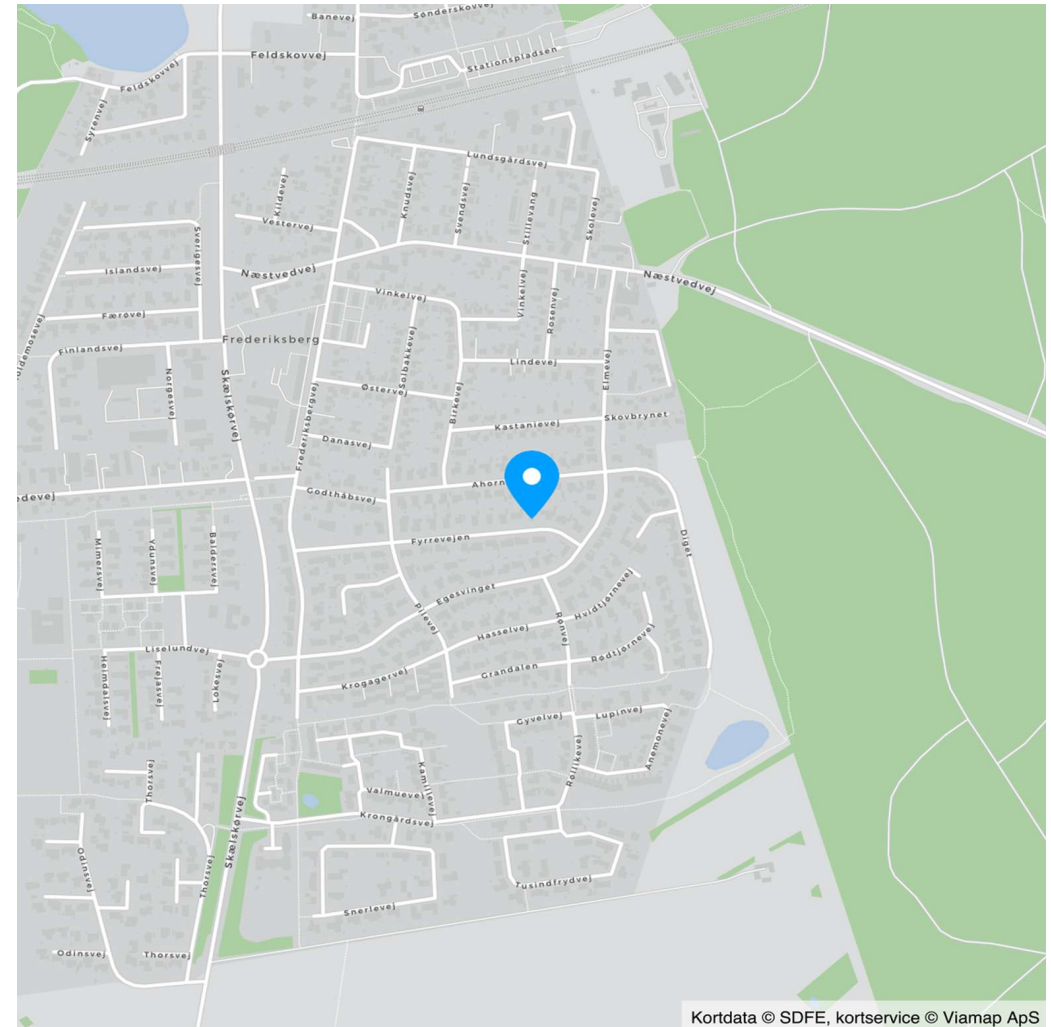


Udendørs

Adresse: Fyrrevejen 29, 4180 Sorø
 Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 373V3049
 Ejerudgift/md.: kr. 2.333

Dato: 08.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Fyrrevejen 29, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 373V3049
Ejerudgift/md.: kr. 2.333

Dato: 08.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 9br Lynge By, Lynge
BFE-nr.: 2504554
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.915.000
Grundværdi: 1.133.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.532.000
Grundlag for grundskyld: 906.400

Arealer**

Grundareal: 770 m²
Boligareal i alt: 115 m²
Øvrige arealer:
Fritliggende overdækning: 24 m²
Garage: 27 m²
Udhus: 10 m²
Udhus: 9 m²
Carport: 12 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: 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):

Køleskab (ScanCool), Ovn (Voss/Electrolux), Opvaskemaskine (AEG), Kogeplade (AEG), Emhætte (Zanussi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fyrrevejen 29, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 373V3049
Ejerudgift/md.: kr. 2.333

Dato: 08.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-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.

Nedgravet olietank

Jf. ejendommens BBR er der en nedgravet olietank på ejendommen, som i 1988 er afblændet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.600 Forbrug: 1.319 m³ naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2025

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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Fyrrevejen 29, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 373V3049
Ejerudgift/md.: kr. 2.333

Dato: 08.06.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Rottebekæmpelse
Renovation anslået

kr. 7.813
kr. 8.883
kr. 7.205
kr. 352
kr. 3.740

Pr. år

Kontantbehov ved køb

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

kr. 2.850.000
kr. 18.950
kr. 7.484
kr. 8.750
kr. 2.885.184

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. 27.993

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: Fyrrevejen 29, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 373V3049
Ejerudgift/md.: kr. 2.333

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. 2: hovedstol kr. 2.038.000

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.