

Absalonsgade 34, 4180 Sorø

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**192**
Kontant	**6.500.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**3.703**	Grund m^2	**675**
Byggeår	**2020**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **373V3110**

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: Absalonsgade 34, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 373V3110
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 27.11.2026



Funkisvilla fra 2020 med stort køkken-alrum tæt på skov og sø i Sorø

Her får I et moderne hus i ét plan med god plads til familien og en central placering i Sorø, hvor byen, skoven og søen er en del af hverdagen. Hjertet i huset er køkken-alrummet, hvor høje vinduespartier og ovenlys sender dagslyset langt ind i rummet.

Kvarteret er roligt med skoven og Sorø Akademi i gåafstand, og til Sorø Sø er der 700 m. Også skole, pasningstilbud, indkøb, idrætsfaciliteter og busforbindelser når I til fods. Togstationen ligger i cykelafstand, og til Vestmotorvejen er der godt fire kilometer.

Huset er opført i 2020 i elegante, grålige mursten med fladt tag og store glaspartier. Facaden er enkel og stramt tilrettelagt. Indretningen af boligen er gennemtænkt, og under samtlige 192 kvadratmeter er der varme i gulvene. I køkken-alrummet er der højt til loftet, og automatiske ovenlysvinduer giver dagslys oppefra. Køkkenet er arrangeret med hvide, grebsfri fronter, køkkenø og højskabe, og fra spisepladsen går I direkte ud på terrassen. Bag dobbeltdøre ligger stuen en suite med alrummet, og her har I udsyn til haven mod både syd og vest.

Soveværelset er forsynet med indbyggede skabe og eget badeværelse, så de voksne har deres egen afdeling. I den anden fløj samler en gang tre værelser, endnu et badeværelse og et rummeligt bryggers. Et vikualierum er der også.

Udenfor venter flere terrasser. Den største vender mod vest, er delvist overdækket og har plads til både spisebord og loungemøbler. Haven er indrammet af høje hække og består mest af græsplæne, så den er overskuelig og nem at holde. En dobbelt carport med skur samler biler, cykler og haveredskaber ét sted.

Lyder det som jeres næste hjem? Kontakt os for en fremvisning.

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: Absalonsgade 34, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 373V3110
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

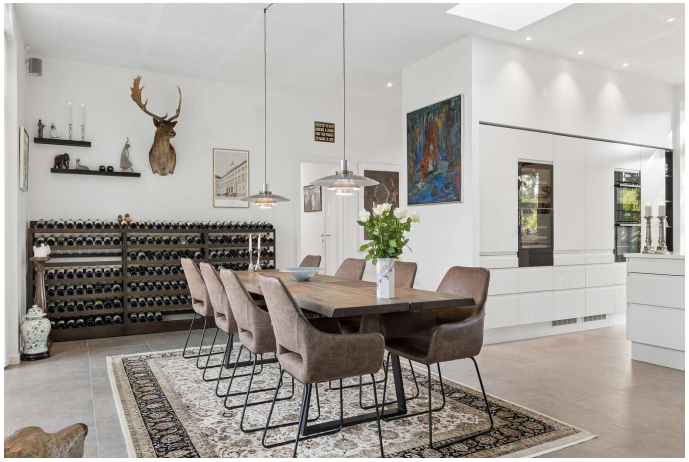
Dato: 27.11.2026



Køkken



Køkken



Spisestue



Spisestue



Stue



Entré

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: Absalonsgade 34, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 373V3110
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 27.11.2026



Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers

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

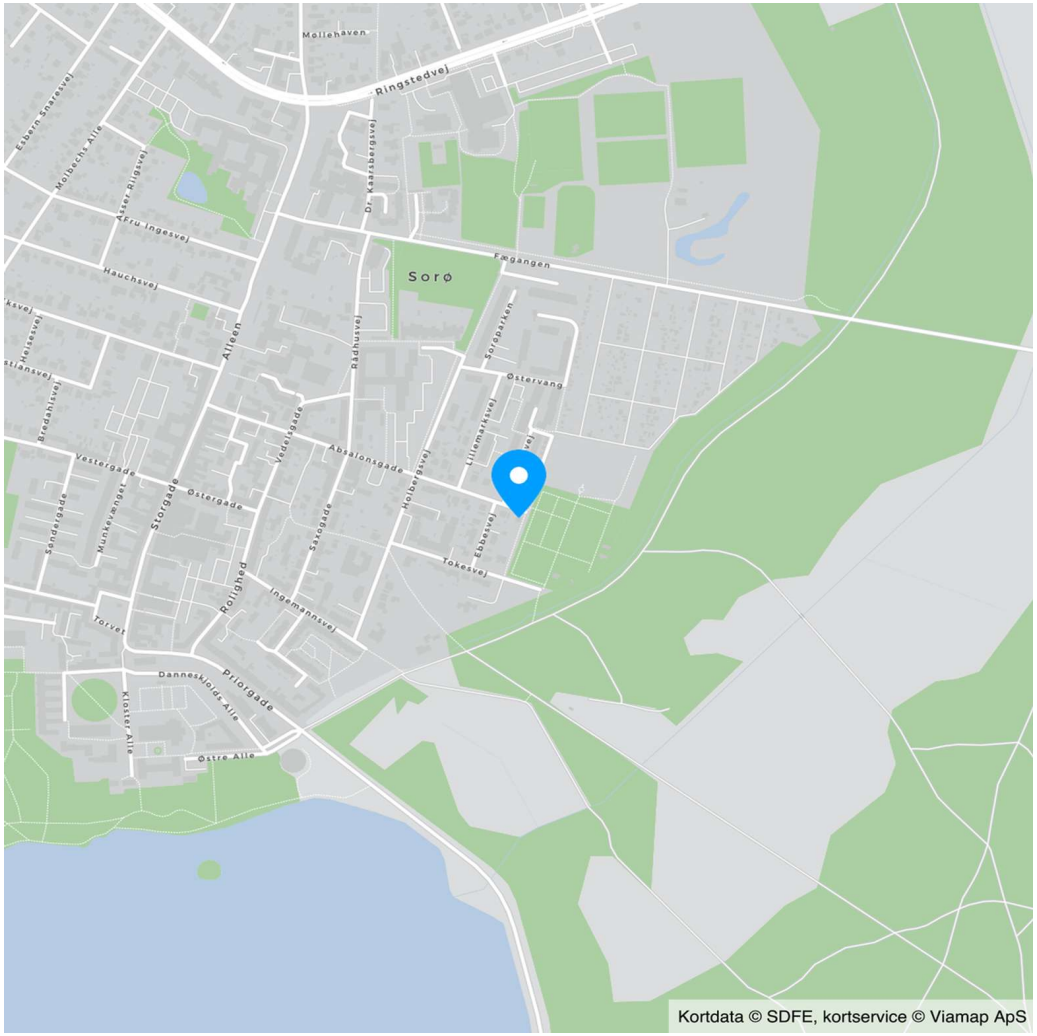
Adresse: Absalonsgade 34, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 373V3110
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 27.11.2026



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: Absalonsgade 34, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 373V3110
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 27.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beobelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	109k Sorø Markjorder
BFE-nr.:	5375223
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.599.000
Grundværdi:	1.718.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.479.200
Grundlag for grundskyld:	1.374.400

Arealer**

Grundareal:	675 m²
Boligareal i alt:	192 m²
- heraf Fritliggende enfamilie-hus	192 m²

Øvrige arealer:

Fritliggende overdækning:	8 m²
Carport:	48 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.

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

Kogeplade (Schott Ceran, med emhætte), Opvaskemaskine (AEG), Køleskab (Liebherr), Fryser (Liebherr), Ovn (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 06.09.1933 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 20.08.1992 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Planer
Kommuneplan So.B 9 - Område ved Holbergsvej - Tokesvej

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

Anvendelsesbegrænsninger
Skovbyggelinje:
Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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: Absalonsgade 34, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 373V3110
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 27.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 5.273 Forbrug: 6.600 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2020
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har i 2025 brugt 9.243 kWh fjernvarme svarende til kr. 15.626,-

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2015

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.

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: Absalonsgade 34, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 373V3110
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 27.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	22.844
Grundskyld	kr.	13.469
Husforsikring	kr.	4.311
Rottebekæmpelse	kr.	431
Renovation	kr.	3.375
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.430

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.500.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
I alt	kr.	6.560.349

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: Absalonsgade 34, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 373V3110
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 27.11.2026

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:
Nr. 3: hovedstol kr. 3.443.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.