



REAL

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

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: 14.10.2026



Murstensvilla 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. Hjerteret 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 Vestmørtorvejen 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

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

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

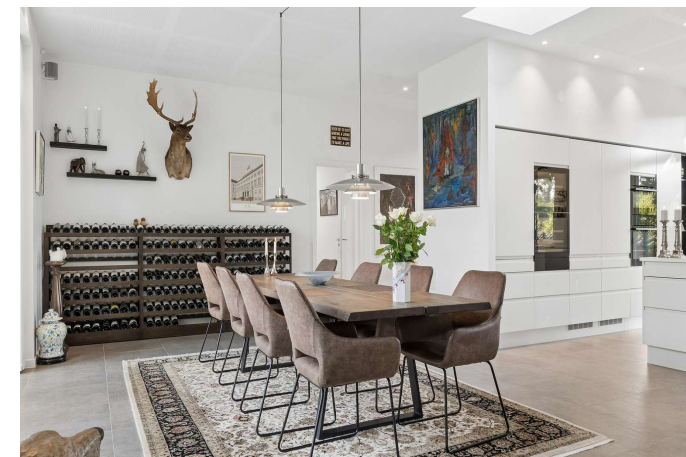
Dato: 14.10.2026



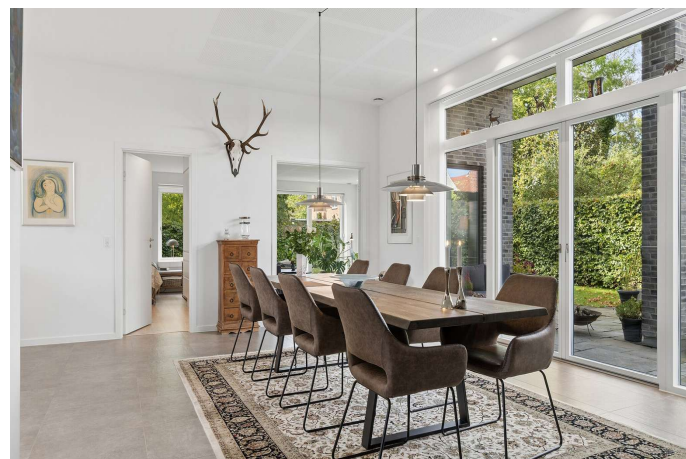
Køkken



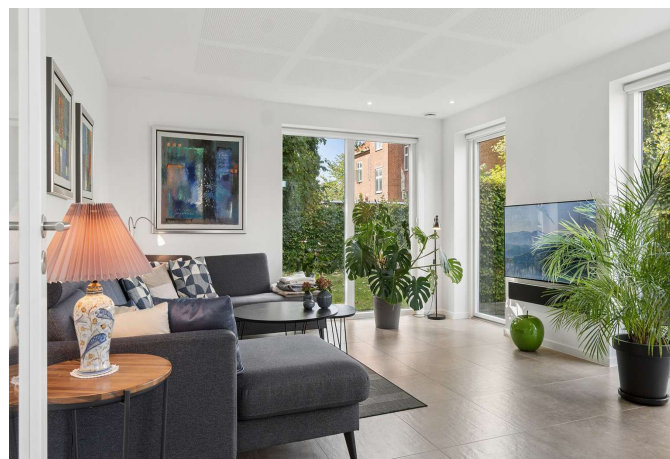
Køkken



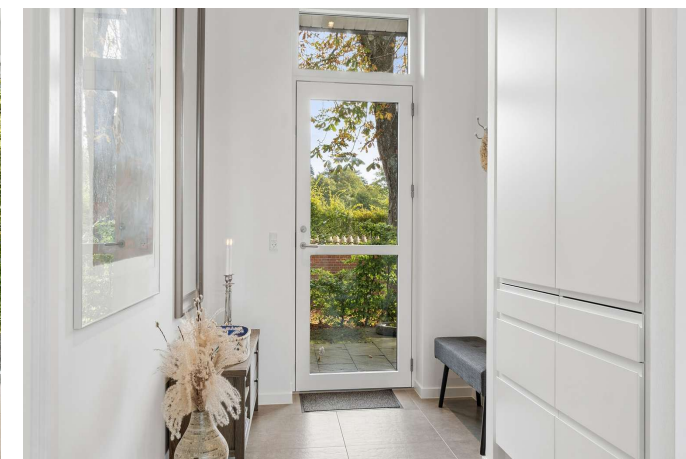
Spisestue



Spisestue



Stue



Entré

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

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

Dato: 14.10.2026



Soveværelse



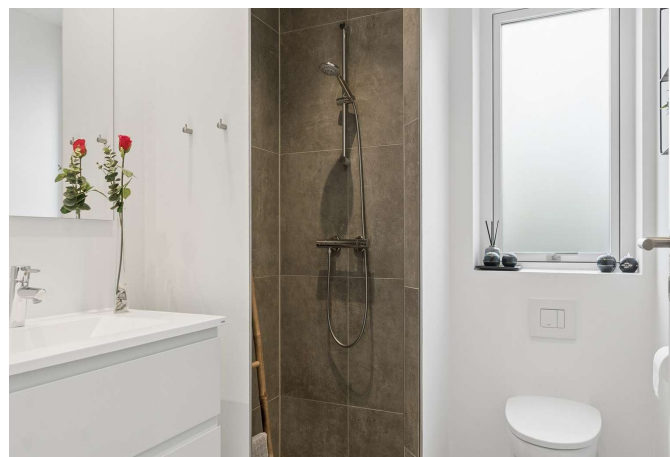
Badeværelse



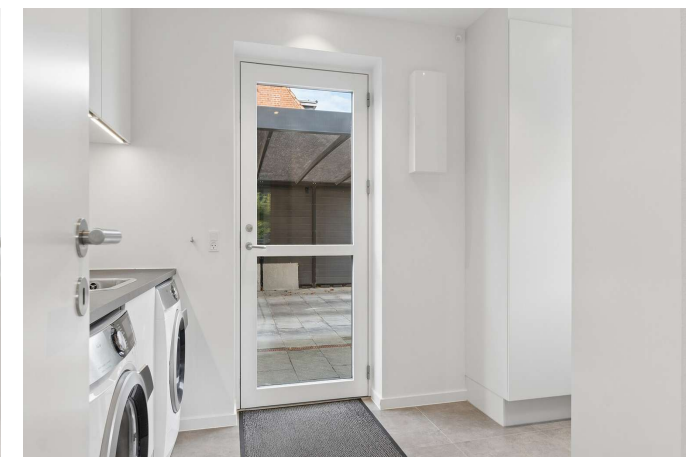
Værelse



Værelse



Badeværelse

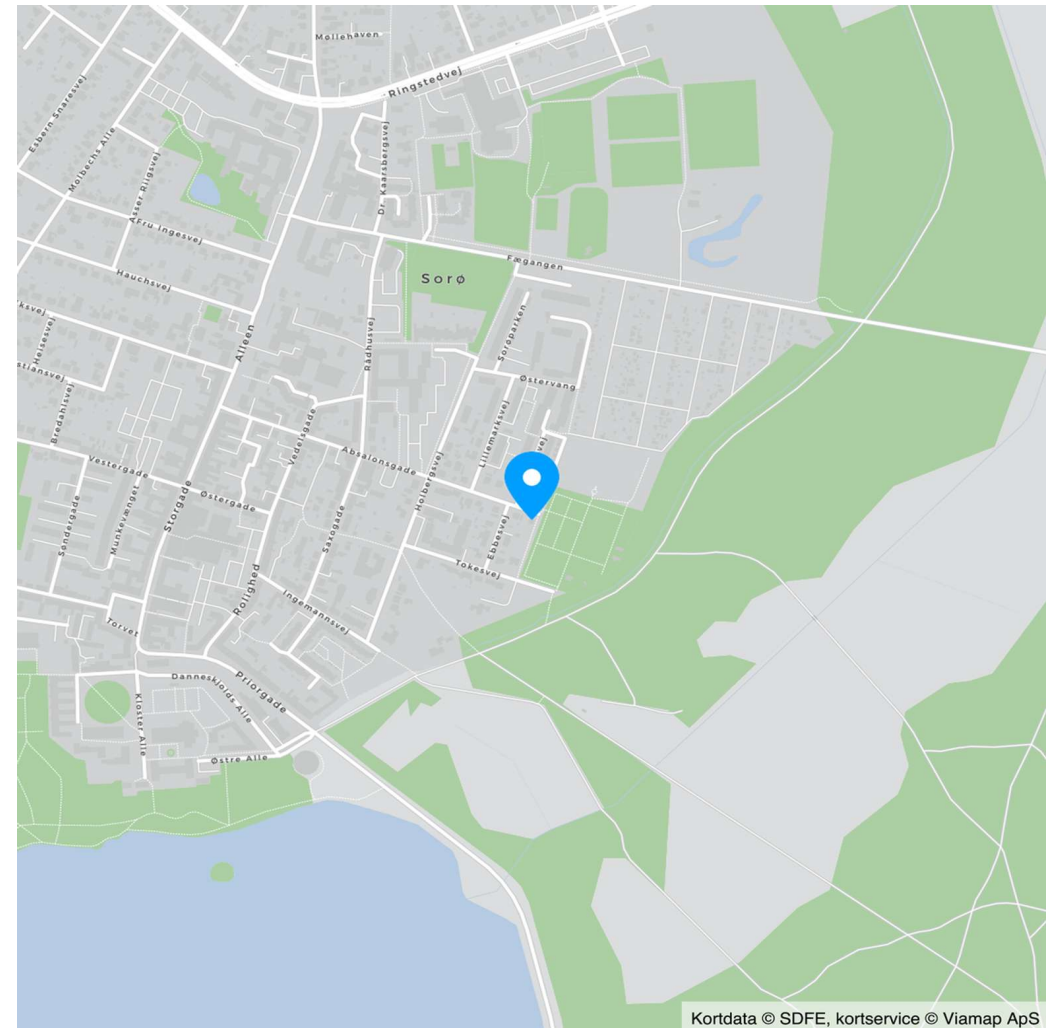


Bryggers

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

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

Dato: 14.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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

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

Dato: 14.10.2026

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 enfamiliehus 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

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

Planer

Kommuneplan So.B 9 - Område ved Holbergsvej - Tokesvej

Spildevandsplan:

Jf. ejendomsdataraapporten er der planlagt spildevandsplan om separatkloakering i 2027.

Anvendelsesbegrænsninger

Skovbyggelinje:

Jf. ejendomsdataraapporten er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 14.10.2026

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015

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.



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

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

Dato: 14.10.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	22.844	Kontantpris	kr. 6.500.000
Grundskyld	kr.	13.469	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 40.850
Husforsikring	kr.	4.311	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 9.490
Rottebekæmpelse	kr.	431	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr. 8.750
Renovation	kr.	3.375	I alt	kr. 6.559.090
			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.	44.430		

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: Absalonsgade 34, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 6.500.000

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

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 hvilen- de 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:

Nr. 3: hovedstol kr. 3.443.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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.