

REAL



## Lynge Byvej 8, 4180 Sorø

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>161</b>
Kontant	<b>3.245.000</b>	Værelser	<b>8</b>
Ejerudgift	<b>2.593</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>720</b>
Byggeår/ombygget	<b>1939/1995</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **373V1559**

**RealMæglerne Sorø ApS**

Alleen 11B / 4180 Sorø / Tlf. +45 40820018 / [www.realmaeglerne.dk/sorø](http://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: Lynges Byvej 8, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 373V1559  
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 28.04.2026



## Flot rødstensvilla lige syd for Sorø

I en hyggelig landsby lige syd for Sorø finder I denne fine rødstensejendom, som er lige til at flytte ind i. Huset fremstår enormt velholdt med mange skønne indretningsmæssige detaljer, som gør dette til et særligt og meget charmerende hjem, hvilket den hyggelige og sydvendte have understreger yderligere. Beliggenheden er virkelig attraktiv med en stor græsmark som genbo, hverdagslivet helt tæt på og ikke mindst nærheden til Sorø, hvorfra der går tog til København og Odense hver halve time. Her bor man virkelig godt.

I husets stueetage får I et skønt og åbent køkken-alrum, tre hyggelige stuer, et mindre toilet, et godt værelse, og særligt i køkken-alrummet og i de tre stuer får I et helt fantastisk lysindfald fra vinduerne og terrassedøren.

På førstesalen er der tre gode værelser, hvoraf et af dem har walk-in-closet, og et lækkert badeværelse fra 2022, og derudover er der god plads til opbevaring i gangarealet. Kælderen har tre fine disponible rum, et vaskerum og et mindre viktualierum. I 2025 blev underetagens, loftet og trappeopgangen malet, hvilket igen understreger husets lyse atmosfære. Ens trægulve giver hele muremestervillaen en fin rød tråd.

Den hyggelige gamle have, som vender direkte mod syd, er en skøn grøn oase. Her er der flotte frugttræer, et fint orangeri og en stor fliseterrasse, hvor det er nemt at forestille sig både havefester og formiddagskaffe. Derudover er der et stort og velholdt skur med plads til værksted, haveredskaber eller et større hobbyprojekt.

Her fra Lynges Byvej er der fem minutters cykeltur (på den trygge Lyngesti) til Frederiksberg Skole og under ti minutter til Sorø Station, og indkøb, daginstitutioner og den lokale og aktive idrætshal ligger også alt sammen lige rundt om hjørnet.

### 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: Lyngve Byvej 8, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 373V1559  
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 28.04.2026



Køkken



Alrum



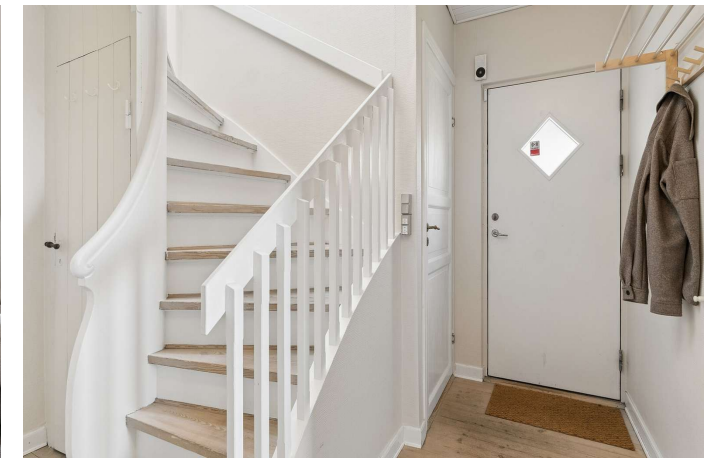
Stue



Stue



Stue



Entré

Adresse: Lyng Byvej 8, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 373V1559  
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 28.04.2026



Toilet



Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



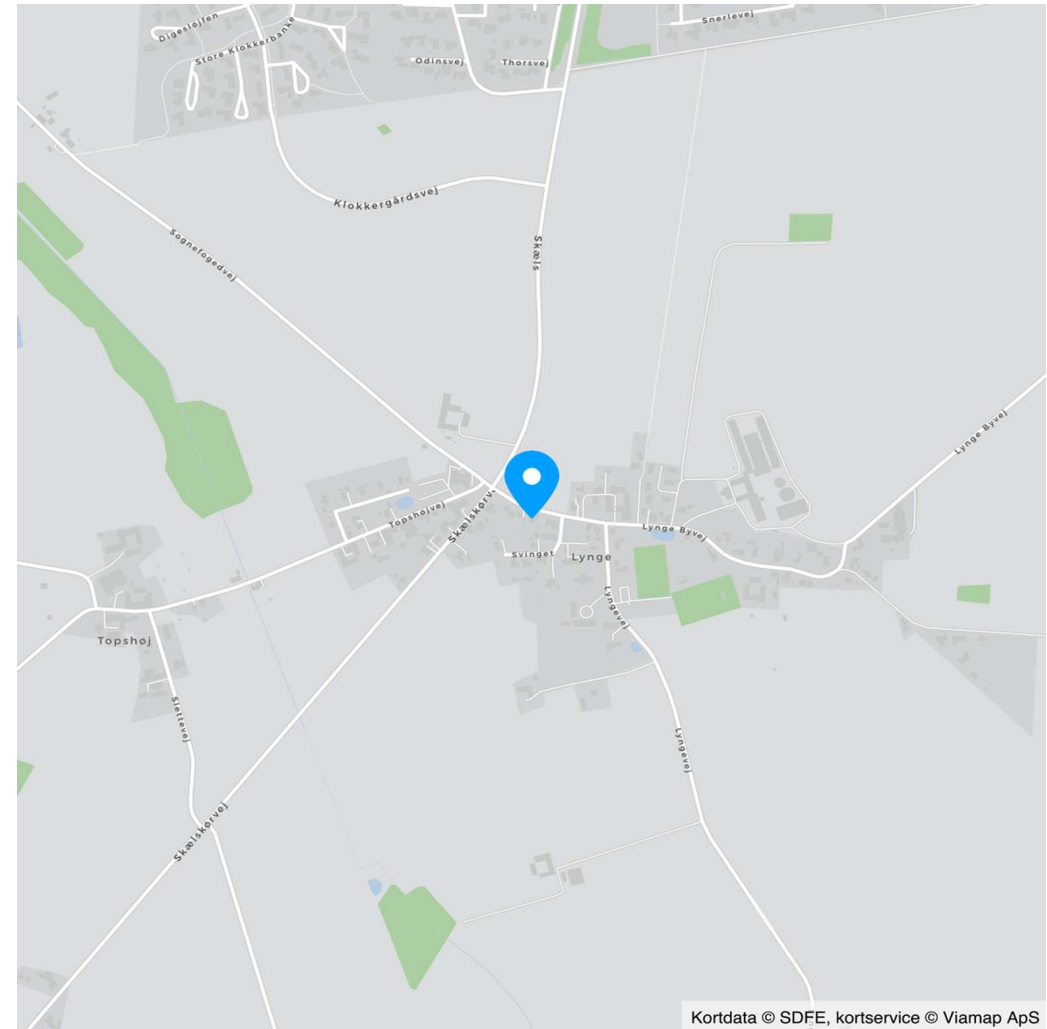
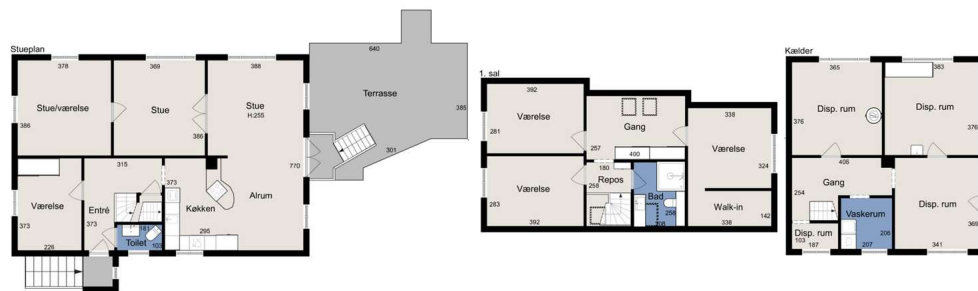
Værelse



Adresse: Lyng Byvej 8, 4180 Sorø  
 Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 373V1559  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 28.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Lynges Byvej 8, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 373V1559  
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Sorø  
Matr.nr.: 2t Lynges By, Lynges  
BFE-nr.: 2504197  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Pillefyr  
Opført/ombygget år: 1939/1995

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.281.000  
Grundværdi: 959.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.824.800  
Grundlag for grundskyld: 767.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 720 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 161 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 64 m<sup>2</sup>  
Carport: 24 m<sup>2</sup>  
Udhus: 7 m<sup>2</sup>  
Drivhus: 12 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan Lb.12 - Lynges  
Lokalplan 74 - Lynges landsby

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kirkebyggelinje

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Tilbehør:

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

Emhætte (Thermex), Kogeplade (AEG/Electrolux), Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.





Adresse: Lyng Byvej 8, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 373V1559  
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.306
Grundskyld	kr.	7.519
Husforsikring	kr.	7.707
Skorstensfejning	kr.	1.372
Rottebekæmpelse	kr.	316
Renovation	kr.	4.896

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	3.245.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
I alt	kr.	3.286.034

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. 31.116

**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: Lynge Byvej 8, 4180 Sorø  
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 373V1559  
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 28.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.