



REAL

Næstvedvej 30, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	108
Kontant	2.645.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.828	Grund m ²	531
Byggeår	1952	Energimærke	B

Sagsnr. **373V3065**

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: Næstvedvej 30, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 373V3065
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 02.05.2026



Flot, renoveret villa på attraktive Frederiksberg

I de smukke omgivelser på Frederiksberg finder I denne gennemrenoverede villa i ét plan, hvor nutidig komfort møder klassisk arkitektur i en harmonisk forening. Boligen er det ideelle valg for jer, der søger et hjem med minimal vedligeholdelse, lave driftsudgifter og en fuldstændig indflytningsklar stand. Villaen er gennemgribende renoveret i 2023 og udvidet med en flot tilbygning i 2024, hvilket har resulteret i en gennemtænkt planløsning, der rammer familiens behov for funktionalitet og æstetik.

Indenfor bydes I velkommen i en lys entré, der leder jer videre til boligens centrale rum i form af det store opholdsrum. Her smelter køkken, stue og spiseafdeling sammen i et åbent miljø, hvor store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald og en naturlig forbindelse til haven. Det stilrene køkken fremstår skarpt med gode arbejdsflader, der indbyder til fælles madlavning og samvær. Boligen rummer desuden tre regulære og lyse værelser, der let kan indrettes som soveværelse, børneværelser eller et inspirerende hjemmekontor. Det flotte badeværelse er udført i tidløse materialer, og dertil kommer et praktisk disponibelt rum til opbevaring. Som en ekstra teknisk fordel opvarmes hjemmet af en effektiv luft-til-vand-varmepumpe, der sikrer jer lave energiomkostninger året rundt.

Udendørs får I de perfekte rammer til at nyde sommeren på den dejlige træterrasse, der fungerer som en naturlig forlængelse af alrummet. Haven er anlagt med en overskuelig græsplæne, hvor der er plads til leg og afslapning med udsigt til de grønne omgivelser. Til ejendommen hører også en rummelig garage, der giver gode muligheder for både parkering og værksted.

Beliggenheden er særdeles attraktiv, da I bor tæt på både dybe skove og den smukke sø. Inden for blot halvanden kilometer finder I alt, hvad hverdagen kræver, herunder skole, børnehave, indkøb og fritidsaktiviteter. Samtidig er der kort afstand til Sorø Station, hvilket gør det let at pendle.

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: Næstvedvej 30, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 373V3065
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 02.05.2026



Køkken



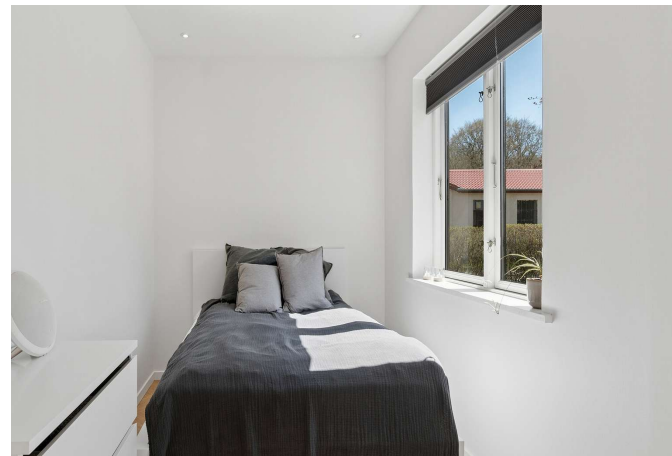
Stue



Stue



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Næstvedvej 30, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 373V3065
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 02.05.2026



Soveværelse



Entré



Have



Terrasse



Set fra vejen

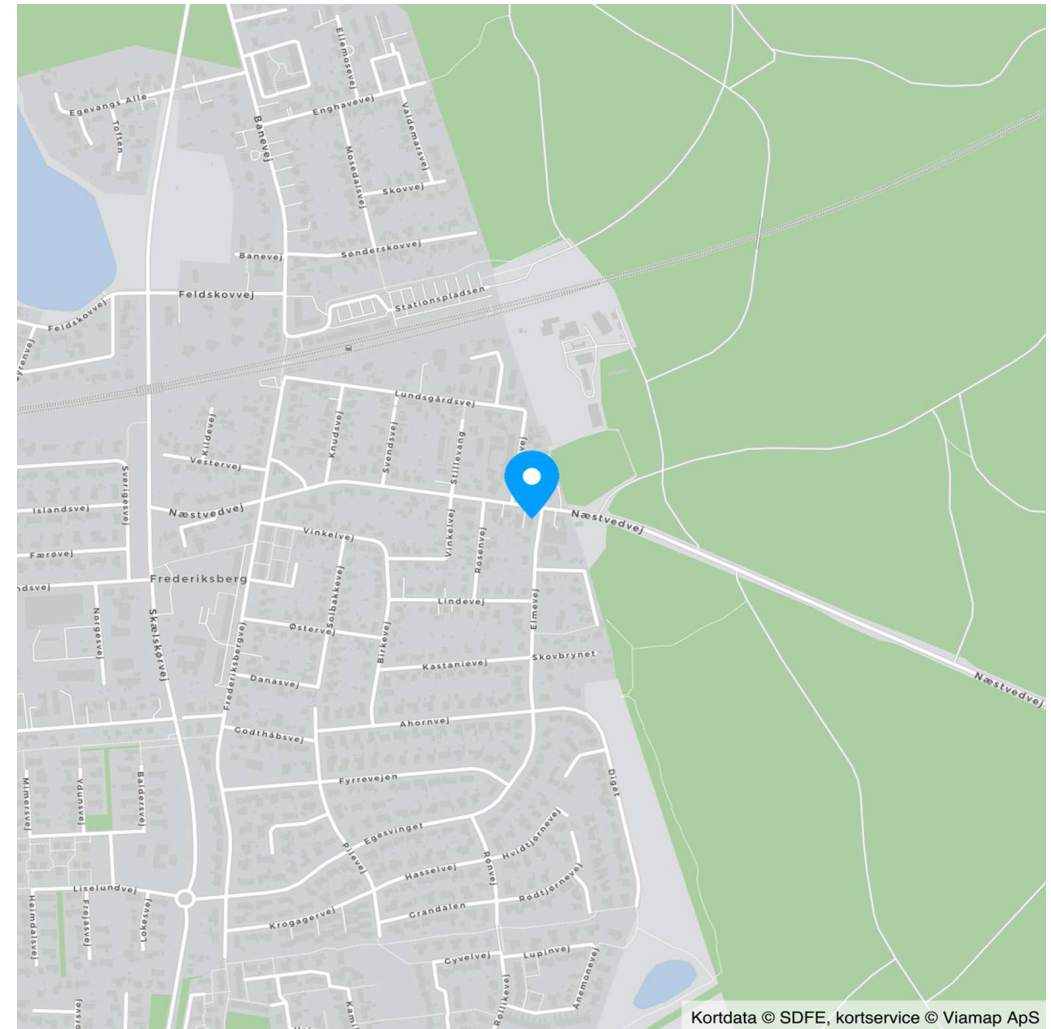


Garage

Adresse: Næstvedvej 30, 4180 Sorø
 Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 373V3065
 Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 02.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Næstvedvej 30, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 373V3065
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 02.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 10eo Lyngby, Lyngby
BFE-nr.: 2504878
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1952

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.448.000
Grundværdi: 862.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.158.400
Grundlag for grundskyld: 689.600

Arealer**

Grundareal: 531 m²
Boligareal i alt: 108 m²
- heraf fritliggende enfamiliehus: 108 m²

Øvrige arealer:
Fritliggende overdækning: 22 m²
Carport: 27 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: 09.07.1937 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 20.02.1974 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan Fr.B 3 - Område ved Koldemosevej, Skælskørvej, Næstvedvej og Egesvinget

Spildevandsplan:

Jf. ejendomsdatarapporten er der planlagt spildevandsplan om separatkløbering i 2030.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, Kogeplade (Elica), Ovn (Bosch), Opvaskemaskine (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Næstvedvej 30, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 373V3065
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 02.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.600 Forbrug: 4.455 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 salgssopstillingens 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Næstvedvej 30, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 373V3065
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 02.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.908	Kontantpris	kr.	2.645.000
Grundskyld	kr.	6.758	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Husforsikring	kr.	5.220	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
Rottebekæmpelse	kr.	308	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Renovation	kr.	3.740	I alt	kr.	2.680.662

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. 21.934

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: Næstvedvej 30, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 373V3065
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 02.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.080.000
Nr. 4: hovedstol kr. 321.500

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Nedgravet olietank

Jf. ejendommens BBR er der en nedgravet olietank på ejendommen, som i 2012 er tømt, afblændet og påfyldningsstuds samt udluftningsrør afmonteret.

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.