

Frederiksvej 24, 4180 Sorø

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**222**
Kontant	**8.750.000**	Værelser	**8**
Ejerudgift	**4.049**	Grund m^2	**1.030**
Byggeår	**1902**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **373V3103**

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: Frederiksvej 24, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 373V3103
Ejerudgift/md.: kr. 4.049

Dato: 10.11.2026



Flot, velholdt villa med god plads og dejlig beliggenhed i Sorø

Drømmer I om en smuk, gedigen villa med en skøn placering i Sorø, bør I se nærmere på denne ejendom. Her venter jer et hjem, der med sin funktionelle planløsning giver god plads til den store familie. Ejendommen fremstår velholdt og moderne med respekt for den oprindelige stil, hvilket blandt andet ses på de glaserede tegl og de koblede vinduer mod gaden.

Når I træder ind i stueplan, byder entréen velkommen og leder jer videre til hjemmets moderne køkken, som har god arbejds- og opbevaringsplads samt en hyggelig brændeovn. I kan ligeledes se frem til tre stuer en suite. De varierede opholdsrum giver plads til både hverdagens måltider, afslapning og større sammenkomster. Etagen rummer desuden en praktisk garderobe og et gæstetoilet.

Fra fordelingsgangen fører trappen op til førstesalen, der beriger med tre værelser, der kan arrangeres efter jeres behov. Det ene værelse har eget badeværelse, og etagen byder derudover på endnu et badeværelse, en ekstra stue. Stuen på førstesalen giver jer desuden mulighed for at etablere et ekstra værelse, hvis I har behov for flere opdelte rum. Dertil tilfører kælderen boligen mange anvendelige kvadratmeter, da den indeholder et vaskerum og mange disponible rum.

Udendørs venter en dejlig, grøn have med græsplæne, etablerede hække og fin plads til både leg og afslapning. Matriklen byder på flere terrasser til de rolige stunder, mens græsplænen indbyder til udendørs aktiviteter. Til ejendommen hører også en carport med skur.

Beliggenheden samler natur og by på praktisk vis. I har kort afstand til Sorø Sø, skoven, Sorø Akademi og alle byens øvrige tilbud. Både Sorø Privatskole, Sorø Borgerskole samt byens hyggelige spisesteder kan nås til fods. I får med andre ord en rummelig villa med en alsidig indretning og en særdeles attraktiv placering i Sorø.

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: Frederiksvej 24, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 373V3103
Ejerudgift/md.: kr. 4.049

Dato: 10.11.2026



Stue



Spisestue



Spisestue



Terrasse



Stue



Køkken

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: Frederiksvej 24, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 373V3103
Ejerudgift/md.: kr. 4.049

Dato: 10.11.2026



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

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

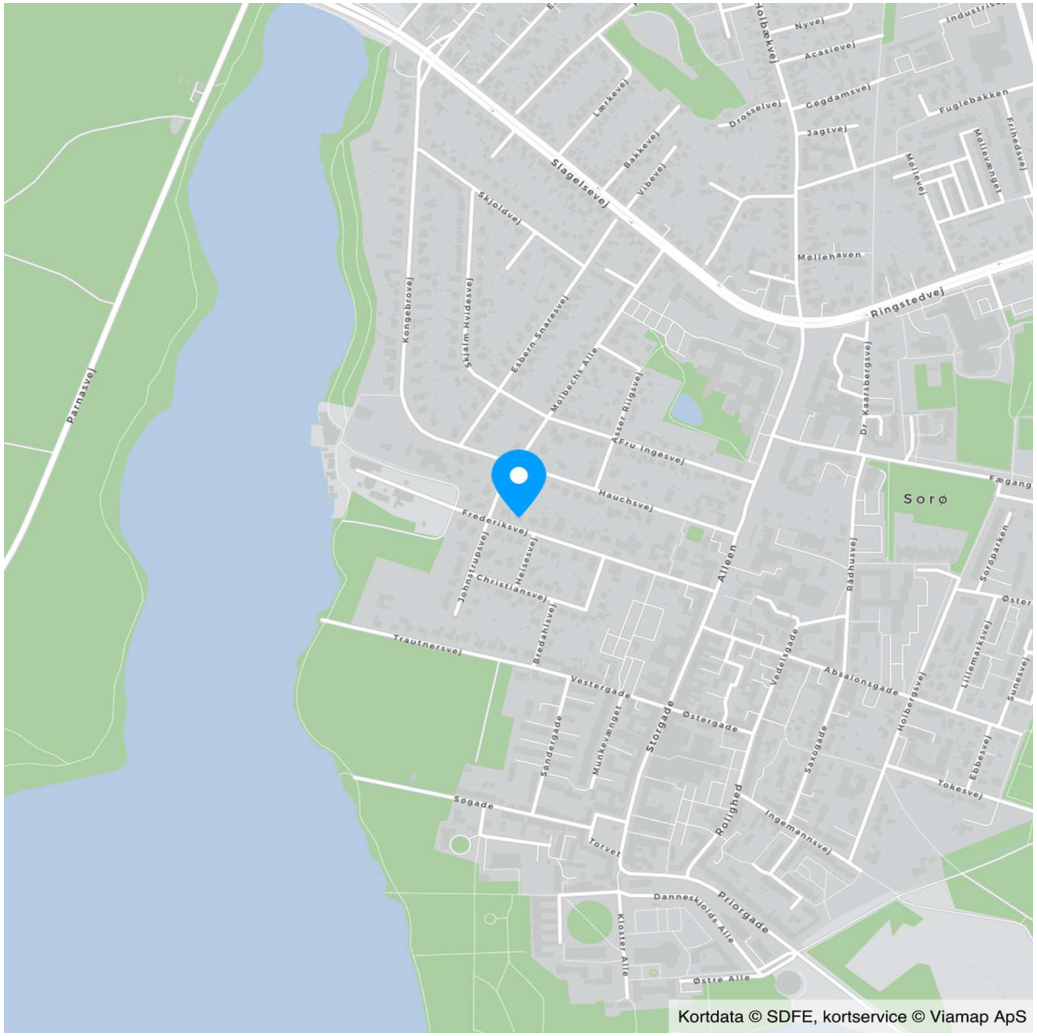
Adresse: Frederiksvej 24, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 373V3103
Ejerudgift/md.: kr. 4.049

Dato: 10.11.2026



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: Frederiksvej 24, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 373V3103
Ejerudgift/md.: kr. 4.049

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	164f Sorø Bygrunde
BFE-nr.:	5375015
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1902

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.812.000
Grundværdi:	2.262.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.849.600
Grundlag for grundskyld:	1.809.600

Arealer**

Grundareal:	1.030 m^2
Boligareal i alt:	222 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	121 m^2
Carport:	42 m^2

** 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: 20.08.1992 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Planer
Kommuneplan So.B 1 - Område omkring Holbækvej og Slagelsevej

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

Anvendelsesbegrænsninger
Bevaringsværdi:
Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 4.

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

Ovn (Voss/Electrolux), Køleskab (Miele), Emhætte, Gaskomfur (Asko), Opvaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Frederiksvej 24, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 373V3103
Ejerudgift/md.: kr. 4.049

Dato: 10.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 24.256 Forbrug: 47.100 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2019
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har i 2025 brugt 13.595 kWh fjernvarme svarende til kr. 20.769,49,-

Vand: Alment 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 salgsopstillingens 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 D

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.

Brændeovne med ukendt produktionsår
Produktions/installationstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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: Frederiksvej 24, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 373V3103
Ejerudgift/md.: kr. 4.049

Dato: 10.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	19.633
Grundskyld	kr.	17.734
Husforsikring	kr.	7.352
Skorstensfejning	kr.	814
Rottebekæmpelse	kr.	341
Renovation	kr.	2.718
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	48.592

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	8.750.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	54.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.370
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
I alt	kr.	8.825.470

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: Frederiksvej 24, 4180 Sorø Kontantpris: kr. 8.750.000	Sagsnr.: 373V3103 Ejerudgift/md.: kr. 4.049	Dato: 10.11.2026

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. 2: hovedstol kr. 2.500.000
Nr. 3: hovedstol kr. 542.700
Nr. 4: hovedstol kr. 11.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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.