



REAL

Frederiksvej 24, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	222
Kontant	8.995.000	Værelser	8
Ejerudgift	4.049	Grund m ²	1.030
Byggeår	1902		

Sagsnr. **373V3103**

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: Frederiksvej 24, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 8.995.000

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

Dato: 22.09.2026



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 tilføjer 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.

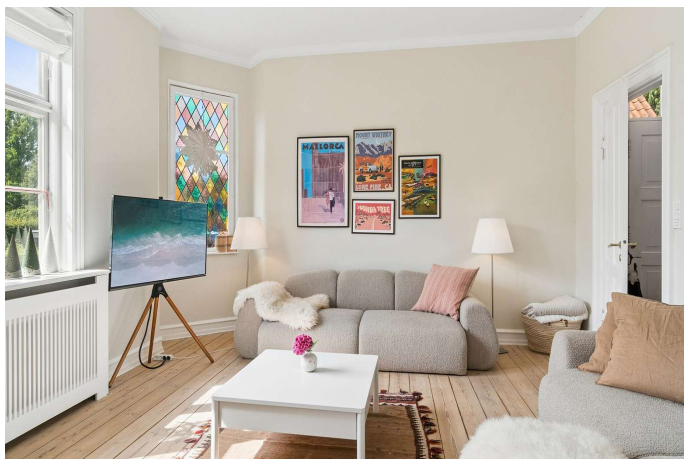
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dorte Hahn Andersen

Adresse: Frederiksvej 24, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 8.995.000

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

Dato: 22.09.2026



Stue



Spisestue



Spisestue



Terrasse



Stue



Køkken

Adresse: Frederiksvej 24, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 8.995.000

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

Dato: 22.09.2026



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse

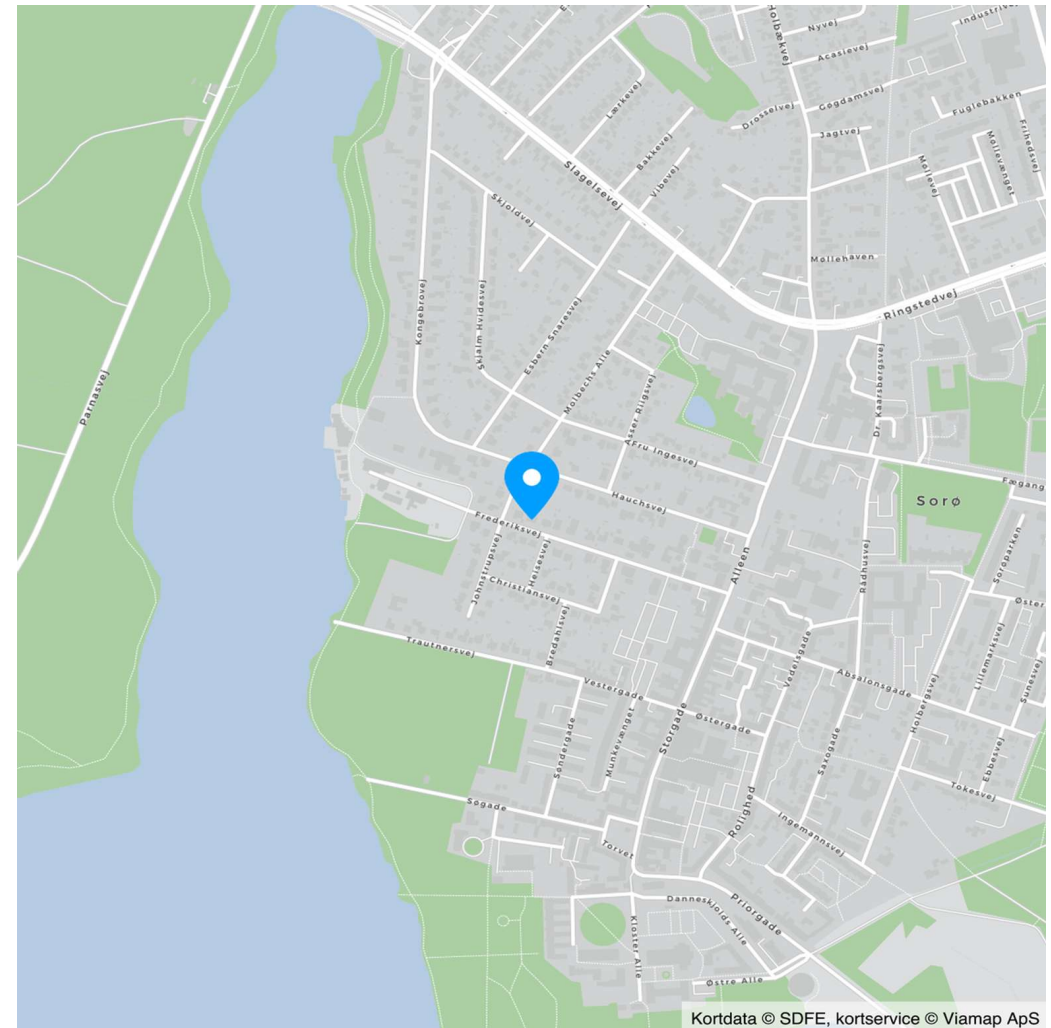


Badeværelse

Adresse: Frederiksvej 24, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 8.995.000

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

Dato: 22.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Frederiksvej 24, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 8.995.000

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

Dato: 22.09.2026

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 m²
Boligareal i alt: 222 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 121 m²
Carport: 42 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: 20.08.1992 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning 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.



Adresse: Frederiksvej 24, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 8.995.000

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

Dato: 22.09.2026

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:

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 her-til.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.256 Forbrug: 47.100 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens 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 salgsoptillingens 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: Foreligger endnu ikke.



Adresse: Frederiksvej 24, 4180 Sorø
 Kontantpris: kr. 8.995.000

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

Dato: 22.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	19.633	Kontantpris	kr. 8.995.000
Grundskyld	kr.	17.734	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 55.850
Husforsikring	kr.	7.352	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 12.370
Skorstensfejning	kr.	814	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr. 8.750
Rottebekæmpelse	kr.	341	I alt	kr. 9.071.970
Renovation	kr.	2.718	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.	48.592		

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: Frederiksvej 24, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 8.995.000

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

Dato: 22.09.2026

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

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.