

Frederiksvej 17, 4180 Sorø

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**183**
Kontant	**6.295.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**3.733**	Grund m^2	**730**
Byggeår	**1900**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **373V3127**

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 17, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 373V3127
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 05.11.2026



Stor, charmerende murermestervilla med hyggelig have

Holder I af klassisk, dansk arkitektur, er denne ejendom i Sorøs gamle og populære kvarter lige noget for jer. Her er tale om en stor murermestervilla fra år 1900 der emmer af autentisk atmosfære. Huset er opført i tre etager, inklusiv kælder, og det får følgeskab af en frodig have.

I bosætter jer i det eftertragtede kvarter i gl. Sorø. Her er roligt, børnevenligt og naboskab. Fra adressen er der kun tre minutters gang til Sorø Sø og søsport, og lidt længere nede ad gaden ligger privatskolen og Borger skolen. Dagtilbud er ligeledes let tilgængelige, og det samme gælder naturligvis bymidten.

Villaen præsenterer sig med mange dekorative murværksdetaljer, og det charmerende udtryk fuldendes af det røde tegltag og de originale sprossevinduer.
Indenfor venter jer et rigtig stemningsfuldt hjem med fine lysindfald og højt til loftet. Stueetagen byder på en sammenhængende opholdsafdeling, som udgøres af et køkken, en spisestue og en tv-stue. Køkkenet og spisestuen ligger i åben forbindelse, og i spisestuen er der installeret brændeovn. Den tilstødende tv-stue har fransk dør ud til haven, og ligesom i størstedelen af huset er det oprindelige fyrretræsplankegulv respektfuldt bevaret. Foruden en entré tæller stueplanet et garderobeafsnit med et disponibelt rum, hvor der er forberedt til et badeværelse.

Sidstnævnte vil i så fald supplere det store badeværelse på førstesalen, som derudover er udnyttet til tre gode soveværelser og et mindre værelse. I kælderen findes et vaskerum og tre disponible rum – ideelt til eksempelvis opbevaring, værksted eller noget helt tredje.

Haven er lukket og vender mod sydvest, og den er beplantet med alskens blomster og forskellige frugttræer. Det hyggelige udemiljø har også krydderurtebed og en hævet terrasse, der kom til i 2024.

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 17, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 373V3127
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 05.11.2026



Entré



Køkken



Køkken



Alrum



Alrum



Stue

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 17, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 373V3127
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 05.11.2026



Stue



Garderobe



Værelse



Badeværelse



Værelse



Soveværelse

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

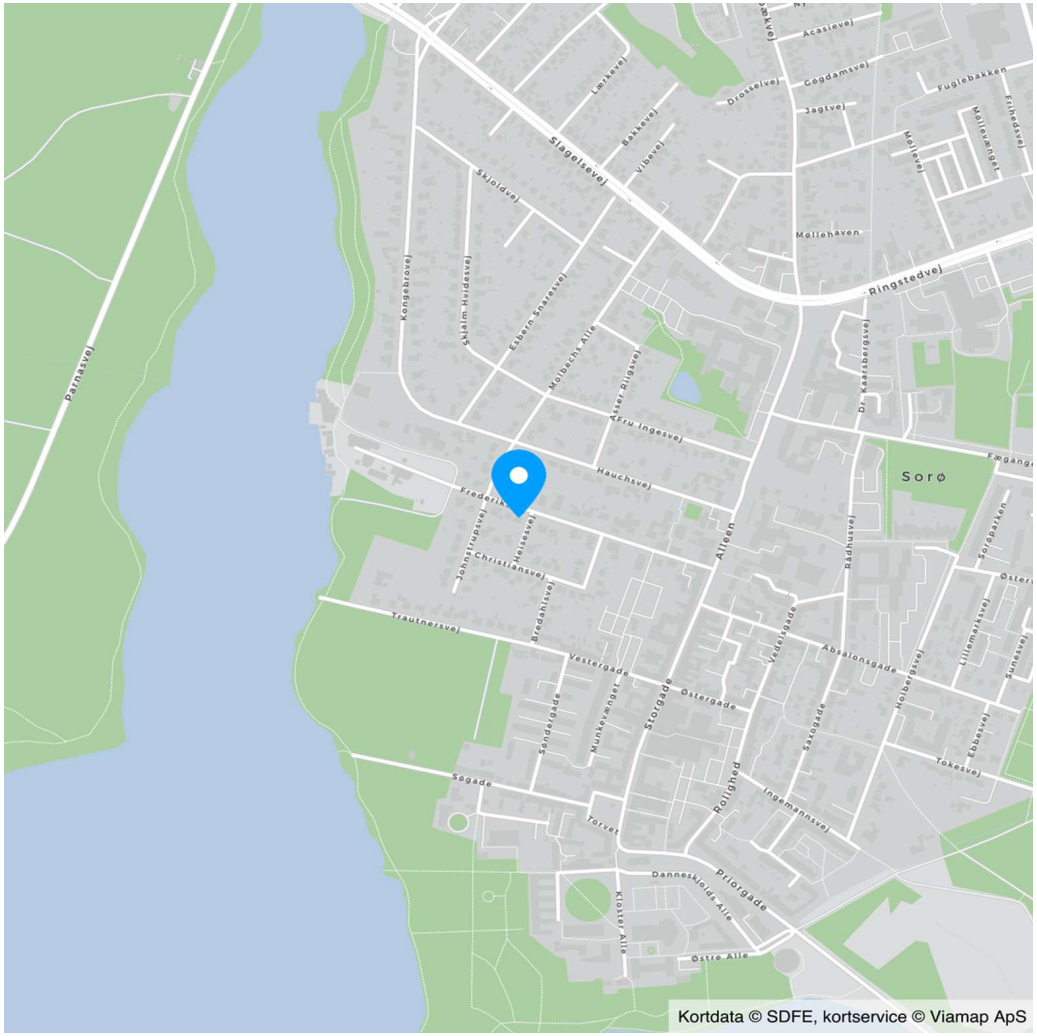
Adresse: Frederiksvej 17, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 373V3127
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 05.11.2026



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 17, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 373V3127
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 05.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	165b Sorø Bygrunde
BFE-nr.:	5375017
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.793.000
Grundværdi:	2.044.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.034.400
Grundlag for grundskyld:	1.635.200

Arealer**

Grundareal:	730 m²
Boligareal i alt:	183 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	103 m²
Indbygget udestue el. lign.:	9 m²
Garage:	29 m²
Udhus:	3 m²
Udhus:	10 m²
Drivhus:	9 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.

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Gram), Køleskab, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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 3.

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 17, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 373V3127
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 05.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 32.400 Forbrug: 26.230 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har i 2025 brugt 12.067 kWh fjernvarme svarende til kr. 17.958,51,-

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus, gult hus og sort hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C

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 17, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 373V3127
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 05.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	15.475
Grundskyld	kr.	16.025
Husforsikring	kr.	8.492
Ejendomsbidrag	kr.	1.432
Renovation	kr.	3.375
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.799

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
I alt	kr.	6.354.149

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

Adresse: Frederiksvej 17, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 373V3127
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 05.11.2026

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. 1.771.000
Nr. 3: hovedstol kr. 121.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere
Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.