



REAL

Parnasvej 8, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	229
Kontant	5.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.811	Grund m ²	9.976
Byggeår	1906	Energimærke	D

Sagsnr. **373V3078**

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: Parnasvej 8, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 373V3078
Ejerudgift/md.: kr. 4.811

Dato: 08.07.2026



Det er i et af Sorøs mest idylliske områder, at I nu kan erhverve jer denne velholdte villa. Huset rummer 229 boligkvadratmeter, og der er hertil en god kælder med ekstra badeværelse. De tilhørende udbygninger er oplagt til hobbyer, erhverv eller værksted, og ejendommen har såvel garage som carport. Hele herligheden ligger på en naturskøn grund med egen sø – og fra haven er der direkte adgang til Grydebjerg Skov.

Villaen er fra 1906, og den fremtræder med flot, hvidpudset facade og rødt tegltag. Indenfor byder hjemmet på en charmerende indretning i forskudte niveauer, og planløsningen inkluderer blandt andet mange værelser, to stuer og et køkken-alrum.

Køkkenet er holdt i et hvidt design med bred kogeø, som har integreret spisedisk, og der er åben forbindelse til den største stue. Både køkkenet og stuen har grønt udsyn og udgang til en stor, sydvendt terrasse, og hver stue er udstyret med brændeovn.

Førstesalen har loft til kip med fritlagte bjælker, og etagen er udnyttet til værelser. Værelserne er store og lyse og har udsigt over Sorø Sø.

Foruden endnu et badeværelse indeholder kælderen et bryggers, et opmagasiningsrum og et pænt bonusrum.

Haven er en privat og frodig oase med et rigt dyreliv, og herude er der alle muligheder for at nyde stunderne i det fri. Udemiljøet er beplantet med frugttræer og bærbuske, og det har bålplads, fodboldbane og to terrasser samt drivhus.

Beliggenheden er fredfyldt og ugeneret, og udover nærheden til skoven har I cirka 750 meter til Søbadet ved Parnas. Der er samtidig kun omkring ti minutter på cykel til Sorø bymidte – så der er virkelig tale om en fantastisk placering.

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: Parnasvej 8, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 373V3078
Ejerudgift/md.: kr. 4.811

Dato: 08.07.2026



Stue



Stue



Alrum



Alrum



Terrasse



Køkken

Adresse: Parnasvej 8, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 373V3078
Ejerudgift/md.: kr. 4.811

Dato: 08.07.2026



Køkken



Badeværelse



Soveværelse



Trappe



Værelse



Værelse

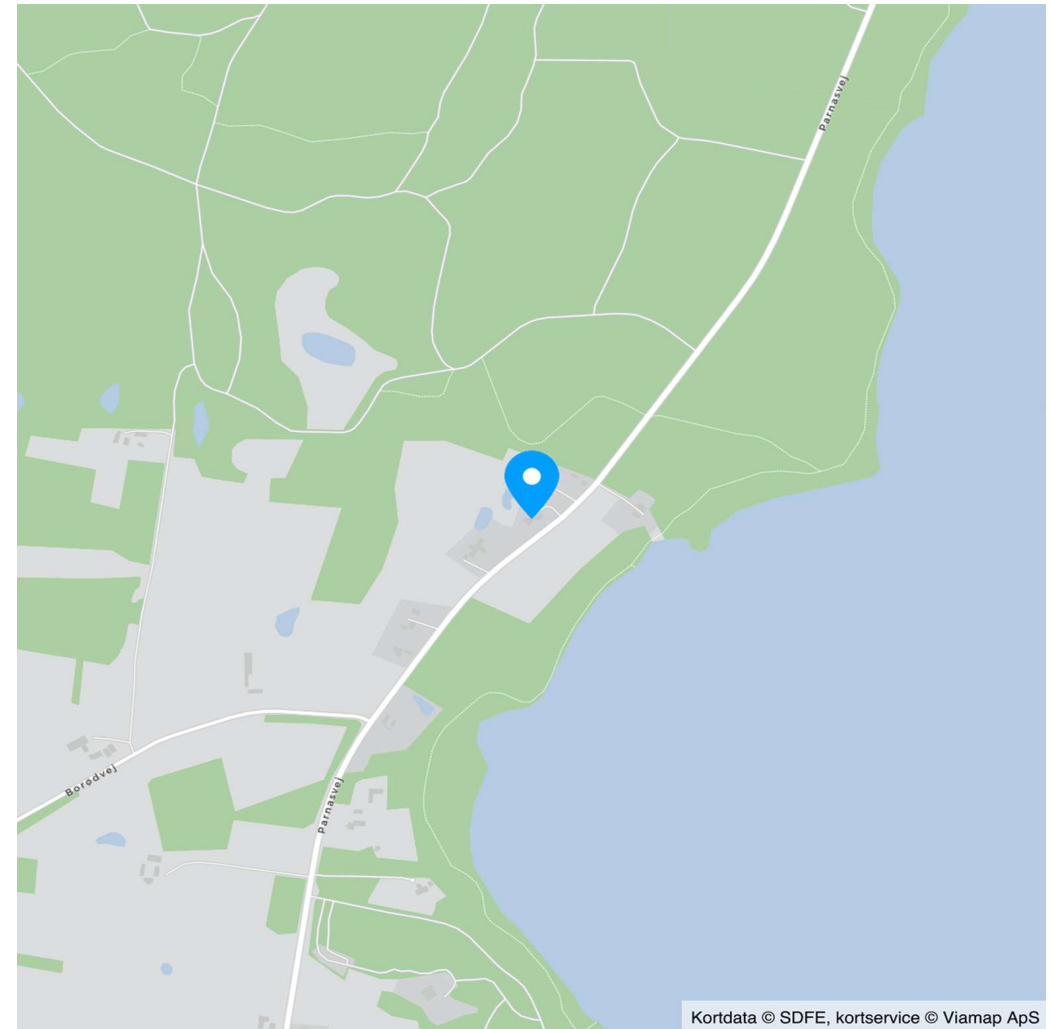
Adresse: Parnasvej 8, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 373V3078
Ejerudgift/md.: kr. 4.811

Dato: 08.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Parnasvej 8, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 373V3078
Ejerudgift/md.: kr. 4.811

Dato: 08.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 3p Borød By, Pedersborg
BFE-nr.: 2506724
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1906

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.108.000
Grundværdi: 2.759.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.086.400
Grundlag for grundskyld: 2.207.200

Arealer**

Grundareal: 9.976 m²
Boligareal i alt: 229 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 64 m²
Udhus: 36 m²
Udhus: 21 m²
Carport: 35 m²
Udhus: 10 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: 29.08.1964 - Dok om adgangsbegrænsning mv

Planer

Ingen

Anvendelsesbegrænsninger

Beskyttet natur:

Jf. ejendomsdatarapporten er der registreret beskyttet sø og eng på ejendommen.

Skovbygelinje:

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en Skovbygelinje.

Søbeskyttelseslinje:

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en Søbeskyttelseslinje.

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (ASKO), Emhætte (De Dietrich), Kogeplade (De Dietrich), Ovn (Bosch), Køleskab (Liebherr), Fryser (Liebherr, Isterningemaskinen virker ikke)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Parnasvej 8, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 373V3078
Ejerudgift/md.: kr. 4.811

Dato: 08.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos if forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 1987 er afblændet.

Brændeovnene er produceret den 1. januar 2003 eller senere

Der findes 2 brændeovne 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 brændeovnene 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.303 Forbrug: 19.665 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Jordvarme

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har fra april 2025 til marts 2026 brugt 17.233 kWh elektricitet.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Parnasvej 8, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 373V3078
Ejerudgift/md.: kr. 4.811

Dato: 08.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.841	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	21.631	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Husforsikring	kr.	9.918	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
Skorstensfejning	kr.	1.157	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	445	I alt	kr.	5.552.759
Renovation	kr.	3.740	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.	57.731			

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: Parnasvej 8, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 373V3078
Ejerudgift/md.: kr. 4.811

Dato: 08.07.2026

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. 2: hovedstol kr. 3.617.000

Nr. 3: hovedstol kr. 618.444

Nr. 4: hovedstol kr. 162.000

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.