



REAL

Bjernede Parkvej 4, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	138
Kontant	2.150.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.831	Grund m ²	782
Byggeår/ombygget	1974/1975	Energimærke	C

Sagsnr. **373V3087**

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: Bjernede Parkvej 4, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 373V3087
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 15.08.2026



I Bjergede, en lille landsby lidt øst for Sorø, får I en velholdt etplansvilla, der med en funktionel planløsning udnytter alle kvadratmeter optimalt. Ejendommen henvender sig især til familien, da I har fine muligheder for at indrette jer med op til fire værelser, hvilket giver god plads og fleksibilitet i hverdagen.

I kommer til at bo i rolige og naturskønne omgivelser. Bjergede Storskov ligger bare lidt over halvdelen kilometer fra hoveddøren, så der er gode muligheder for alskens aktiviteter i det fri, og samtidig er der kort afstand til udmærkede forbindelser med offentlig transport. Alle hverdagens gøremål kan I tilgå i Sorø, og det er desuden værd at bide mærke i, at I kommer til at bo tæt på den smukke rundkirke i byen.

Villaen præsenterer sig med en gul murstensfacade, som får selskab af mørkt træværk. Inden døre får I et stort og lyst alrum, som ligger i åben forbindelse med køkkenet. De brede vinduespartier sørger for et solidt lysindfald, og rummets udformning skaber en direkte og glidende overgang til den sydvendte terrasse, så opholdsrummet let kan forlænges udendørs.

Boligen rummer desuden et lyst badeværelse med bruseniche og et praktisk bryggers med plads til vaskefaciliteter. Dertil kommer i alt tre værelser, som nemt kan tilpasses jeres behov for soveværelse, børneværelser, kontor eller gæsterum. Det fjerde værelse kan som nævnt let etableres.

Udendørs venter en sydvendt have med frugttræer og god plads til leg. Et drivhus er der også, ligesom der er anlagt flere terrasser, så I kan finde sol eller skygge alt efter jeres præferencer og tidspunktet på dagen. Til ejendommen hører også velplacerede skure med opbevaringsplads til haveredskaber og cykler samt både en garage og en carport.

Ring for en fremvisning.

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: Bjernede Parkvej 4, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 373V3087
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 15.08.2026



Stue



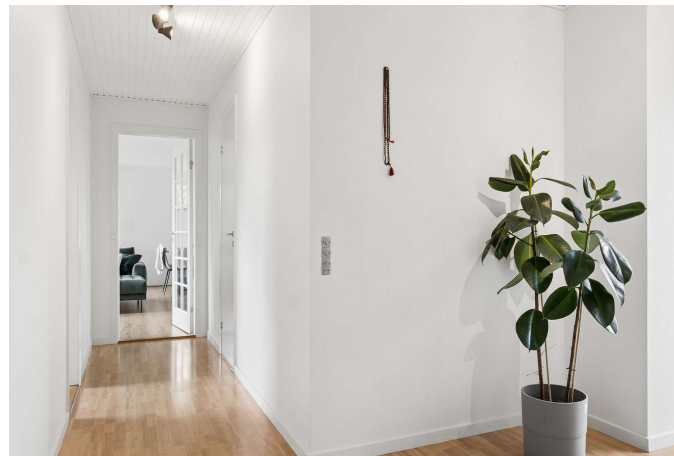
Terrasse



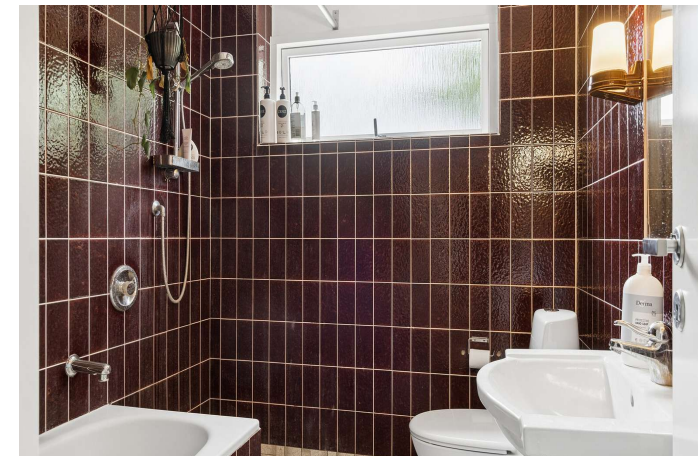
Stue



Køkken



Gang



Badeværelse

Adresse: Bjernede Parkvej 4, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 373V3087
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 15.08.2026



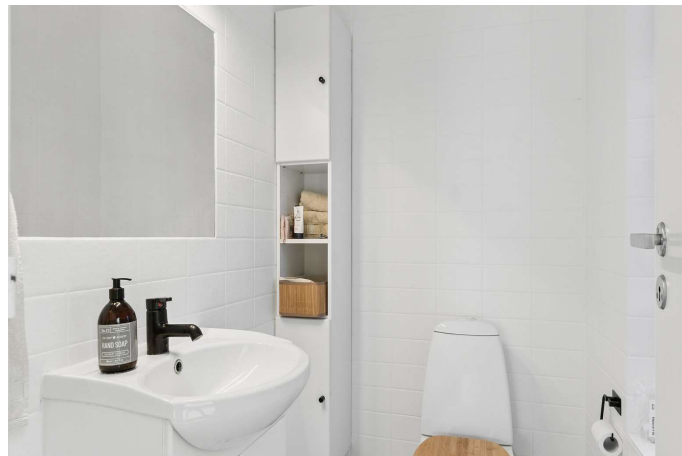
Værelse



Soveværelse



Værelse



Toilet



Have



Set fra vejen

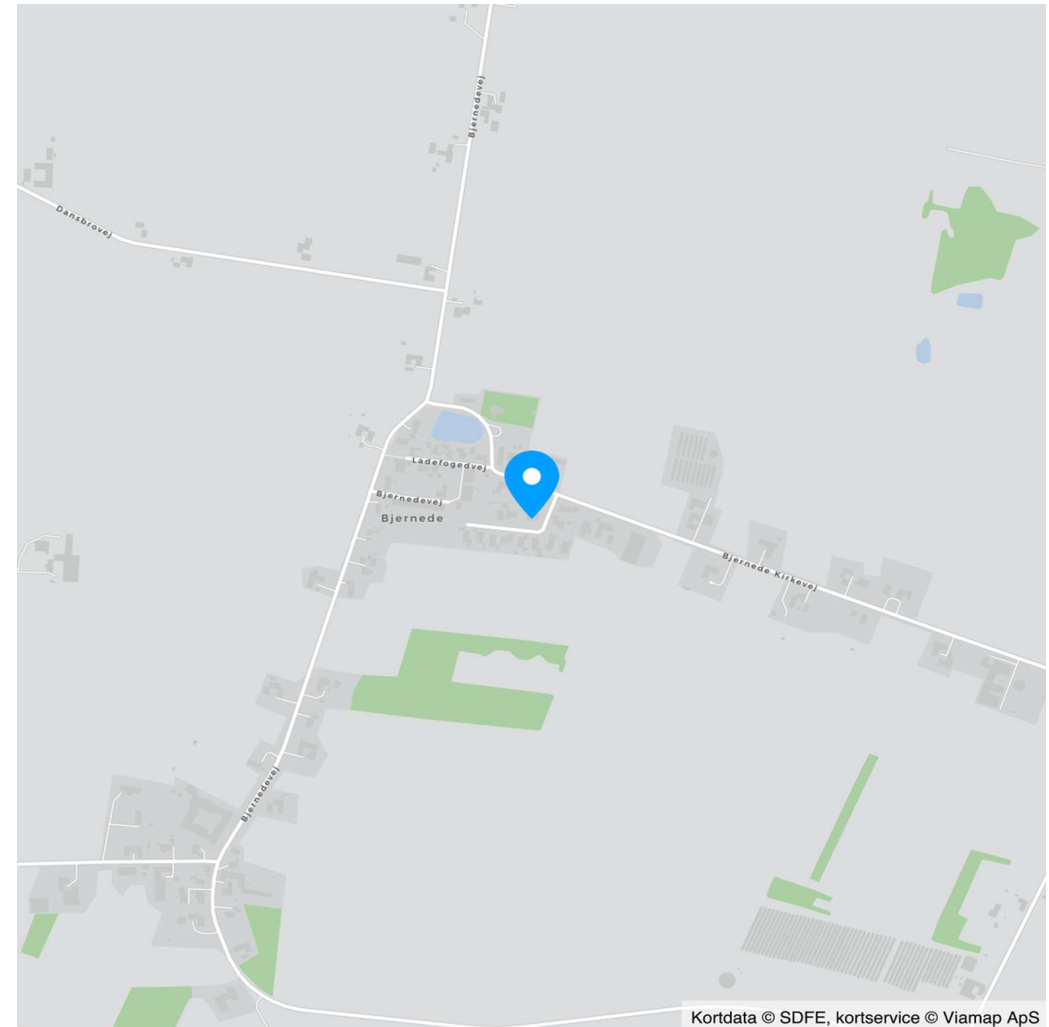
Adresse: Bjernede Parkvej 4, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 373V3087
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 15.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Bjernede Parkvej 4, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 373V3087
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 15.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 1bh Bjernedegård Hgd., Bjernede
BFE-nr.: 2502270
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1974/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.228.000
Grundværdi: 374.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 982.400
Grundlag for grundskyld: 299.200

Arealer**

Grundareal: 782 m²
Boligareal i alt: 138 m²
Øvrige arealer:
Carport: 32 m²
Fritliggende overdækning: 40 m²
Udhus: 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 24.06.1940 - Dok om vandværk mv
- Nr. 2: 16.07.1966 - Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 23.03.2001 - Lokalplan nr. 72 25_G_505

Planer

Kommuneplan Lb. 3 - Bjernede
Lokalplan 72 - Bjernede

Anvendelsesbegrænsninger

Kirkebyggelinje:

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Tilbehør:

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

Ovn (IKEA), Opvaskemaskine (ASKO), Kogeplade, Emhætte, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bjernede Parkvej 4, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 373V3087
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 15.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle 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 henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Nedgravet olietank

Jf. ejendommens BBR er der en nedgravet olietank på ejendommen, som i 2003 er sløjftet. Olietanken er d. 17.10.2022 gensløjftet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.600 Forbrug: 1.628 m3 naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: 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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Bjernede Parkvej 4, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 373V3087
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 15.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.010	Kontantpris	kr.	2.150.000
Grundskyld	kr.	2.932	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.750
Husforsikring	kr.	9.204	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Skorstensfejning	kr.	685	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	406	I alt	kr.	2.181.026
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.	21.977		

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: Bjernede Parkvej 4, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 373V3087
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 15.08.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.440.000

Nr. 5: hovedstol kr. 203.700

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.