

REAL



Bjernedevej 44, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	137
Kontant	1.749.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.191	Grund m ²	1.582
Byggeår	1957	Energimærke	G

Sagsnr. **3733066**

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: Bjernedevej 44, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.749.000

Sagsnr.: 3733066
Ejerudgift/md.: kr. 2.191

Dato: 08.07.2026



Villa med stort værksted og god udsigt

Lidt uden for Sorø ligger denne villa med udsigt til Bjernede Rundkirke, en stor have og et værksted, der giver ejendommen en helt særlig tyngde. Her er ro omkring huset, luft til projekter og en beliggenhed, hvor landskabet får lov til at være en del af hverdagen.

Indenfor åbner boligen sig med entré, køkken og en stor stue, hvor trægulve, store vinduer og brede rumforløb giver huset en varm og enkel karakter. I får en spisestue, der ligger i forbindelse med stuen, og herfra er der adgang til den dejlige udestue, hvor vinduerne trækker haven tæt på og skaber et lyst rum til de dage, hvor solen skal nydes lidt i læ.

Fra reposen får I adgang til tre nyrenoverede værelser, hvor de behandlede gulve, opsat Troldekt, ny el og nye radiatorer er ført ind i lyse rammer med flotte sprossede vinduer. Her ligger også badeværelset. Huset har også en stor, anvendelig kælder med bryggers og disponible rum, som giver ekstra plads til opbevaring og andre praktiske funktioner.

Udenfor breder haven sig over mere end 1.500 kvadratmeter med græsplæne, hæk omkring grunden og sol gennem dagen. Værkstedet er dog noget for sig. Her er plads til hobbytømreren, , bilentusiasten, motorcyklere eller den, der bare har brug for ordentlige rammer omkring sine projekter.

Beliggenheden samler landlig ro med nem adgang til hverdagen. Indkøb, skole, daginstitution og motorvej nås på cirka ti minutter, mens Sorø byder på gode specialbutikker, station med gode togforbindelser, søer og skove. Det hele bindes sammen af et stærkt lokalmiljø.

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: Bjernedevej 44, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.749.000

Sagsnr.: 3733066
Ejerudgift/md.: kr. 2.191

Dato: 08.07.2026



Stue



Stue



Udestue



Stue/værelse



Stue/værelse



Køkken

Adresse: Bjernedevej 44, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.749.000

Sagsnr.: 3733066
Ejerudgift/md.: kr. 2.191

Dato: 08.07.2026



Repos



Værelse



Soveværelse



Værelse



Badeværelse

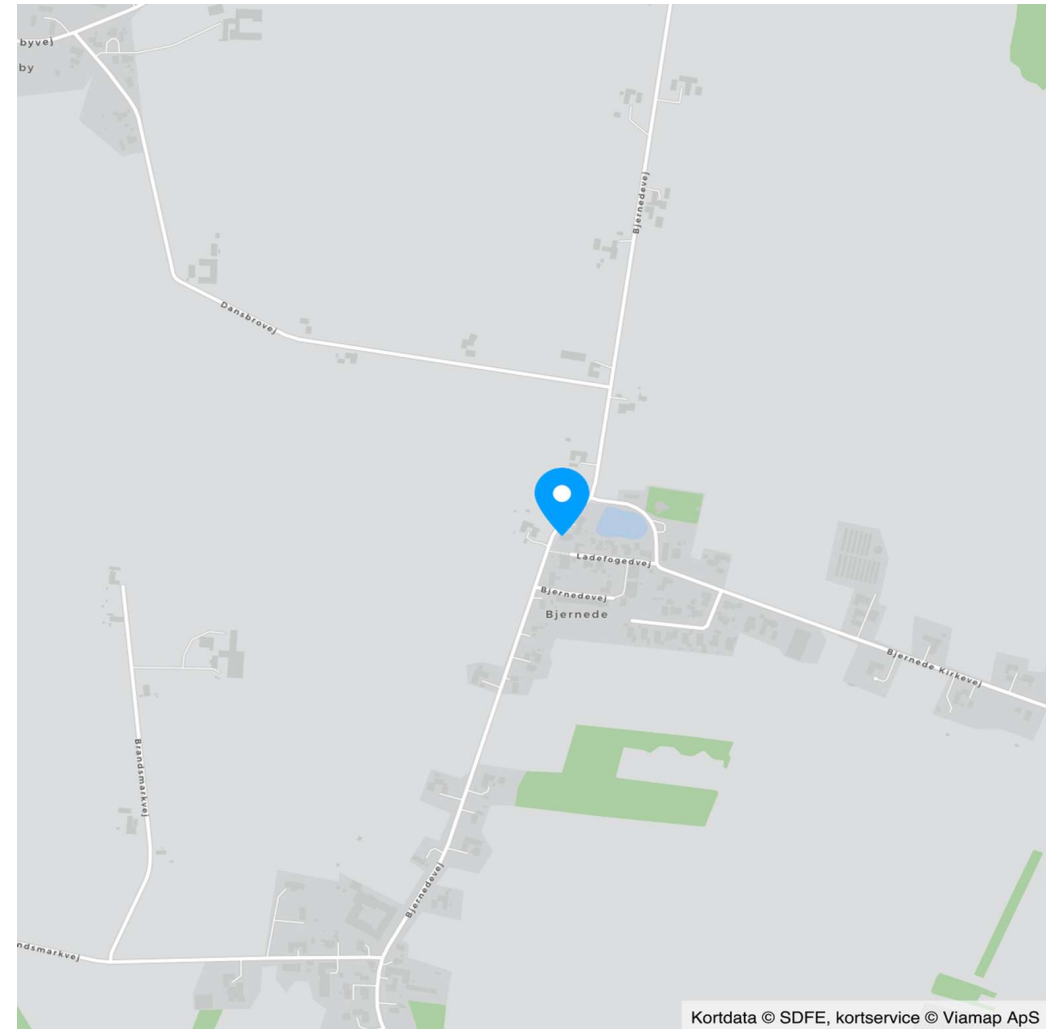




Adresse: Bjernedevej 44, 4180 Sorø
 Kontantpris: kr. 1.749.000

Sagsnr.: 3733066
 Ejerudgift/md.: kr. 2.191

Dato: 08.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Bjernedevej 44, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.749.000

Sagsnr.: 3733066
Ejerudgift/md.: kr. 2.191

Dato: 08.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 1ak Bjernedegård Hgd., Bjernede
BFE-nr.: 2502246
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1957

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.425.000
Grundværdi: 612.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.140.000
Grundlag for grundskyld: 489.600

Arealer**

Grundareal: 1.582 m²
Bolgareal i alt: 137 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 57 m²
Indbygget udestue el. lign.: 23 m²
Garage: 36 m²
Udhus: 77 m²
Fritliggende overdækning: 28 m²
Udhus: 4 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: 08.06.1943 - Dok om brønd mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 14.10.1955 - Dok om forsynings-/afløbsledninger 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bjernedevej 44, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.749.000

Sagsnr.: 3733066
Ejerudgift/md.: kr. 2.191

Dato: 08.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk 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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 72.400 Forbrug: 4.877 L fyringsgasolie
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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/pejseindsatsen 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.

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke G



Adresse: Bjernedevej 44, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.749.000

Sagsnr.: 3733066
Ejerudgift/md.: kr. 2.191

Dato: 08.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.814	Kontantpris	kr.	1.749.000
Grundskyld	kr.	4.798	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Husforsikring	kr.	9.816	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Skorstensfejning	kr.	1.648	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	474	I alt	kr.	1.778.167
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.	26.290			

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: Bjernedevej 44, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.749.000

Sagsnr.: 3733066
Ejerudgift/md.: kr. 2.191

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. 4: hovedstol kr. 808.000

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.