



REAL

Parkvej 7, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	118
Kontant	1.725.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.377	Grund m ²	1.175
Byggeår	1960	Energimærke	A2010

Sagsnr. **373V3105**

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: Parkvej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 373V3105
Ejerudgift/md.: kr. 1.377

Dato: 30.08.2026



Indflytningsklar villa nær Tystrup Sø

I smukke, naturskønne omgivelser ved Tystrup Sø, tæt på åbne vidder, vand og skov og samtidig nær Sorø, finder I denne indflytningsklare et-plansvilla med en attraktiv planløsning, god plads inde og ude samt udsigt til de flotte landskaber.

Villaen ligger i et landligt og fredeligt terræn med et rigt fugleliv, hvor blandt andet ørne kan opleves om sommeren. Tystrup Sø, Frederikskilde Strand og Lorup Skov ligger få minutter væk. Sorø Golfklub er ligeledes i nærheden. På omkring fem minutter i bil nås den sydlige del af Sorø med skole, daginstitutioner, station, indkøb og mere endnu. Skolebussen standser under 100 meter fra huset.

Villaen fremstår med en pæn rødstensfacade, og i 2023 blev oliefyret udskiftet med en økonomisk luft-til-vand-varmepumpe, boligen blev udvidet med et ekstra værelse, og et tidligere disponibelt rum blev omdannet til et separat vaskerum med flisegulv. Det er med andre ord en bolig i fin form, I overtager.

Det lyse, nyere køkken ligger i åben forbindelse med alrummet og stuen. Lysindfaldet er behageligt, og fra stuen er der direkte udgang til en stor solterrasse, mens et vindfang også bidrager til at skabe en smidig overgang mellem have og hus. Planløsningen omfatter herudover fire værelser, et badeværelse med bruseniche samt et rummeligt bryggers.

Grunden er på 1.175 kvadratmeter og byder på en stor have med bålplads samt god plads til leg, haveprojekter og afslapning. Til ejendommen hører en nyere, muret garage på 42 kvadratmeter med automatisk port samt flere skure og udhuse med praktisk opbevaringsplads.

Lyder det som noget for jer? Kontakt os for en fremvisning allerede i dag.

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: Parkvej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 373V3105
Ejerudgift/md.: kr. 1.377

Dato: 30.08.2026



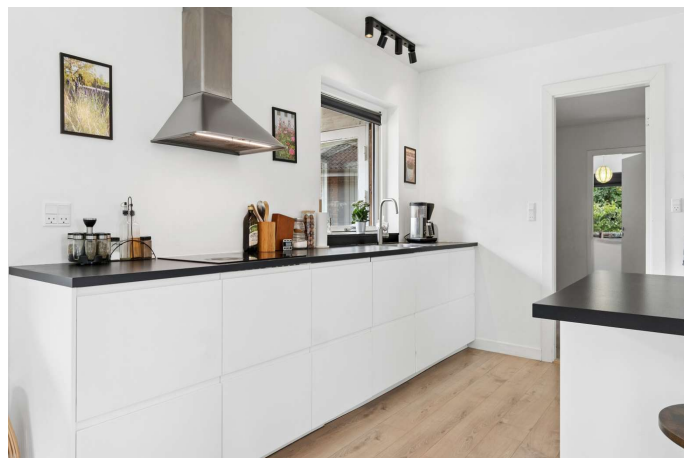
Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken



Værelse



Værelse

Adresse: Parkvej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 373V3105
Ejerudgift/md.: kr. 1.377

Dato: 30.08.2026



Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Bryggers



Terrasse

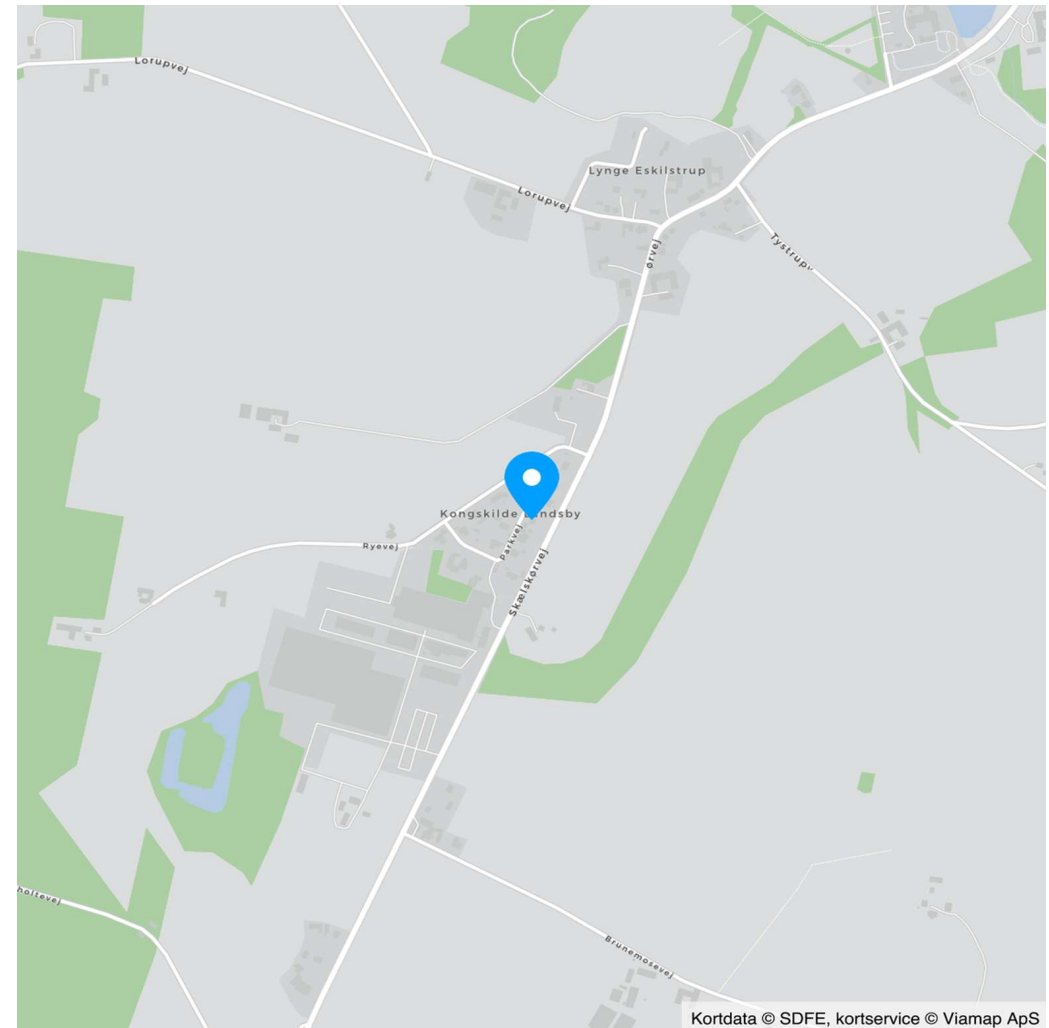


Have

Adresse: Parkvej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 373V3105
Ejerudgift/md.: kr. 1.377

Dato: 30.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Parkvej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 373V3105
Ejerudgift/md.: kr. 1.377

Dato: 30.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 2aa Lynge-Eskilstrup By, Lynge
BFE-nr.: 2504084
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.066.000
Grundværdi: 409.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 852.800
Grundlag for grundskyld: 327.200

Arealer**

Grundareal: 1.175 m²
Boligareal i alt: 118 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 16 m²
Garage: 42 m²
Udhus: 7 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: 11.08.1960 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 16.08.1960 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , vandværk mv
- Nr. 3: 02.09.1960 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vandforsyning mv
- Nr. 4: 23.01.1965 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 5: 11.08.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 6: 16.05.1975 - Dok om byggelinier mv, Vedr 2A

Planer

Kommuneplan Lb.20 - Kongskilde Landsby

Tilbehør:

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

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Parkvej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 373V3105
Ejerudgift/md.: kr. 1.377

Dato: 30.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Nedgravet olietank

Jf. ejendommens BBR er der en nedgravet olietank på ejendommen, som i 2023 er gensløjfet af Fensmark Miljø ApS.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.500 Forbrug: 3.561 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis 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 salgsoptstillingens 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"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Parkvej 7, 4180 Sorø
 Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 373V3105
 Ejerudgift/md.: kr. 1.377

Dato: 30.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.349	Kontantpris	kr. 1.725.000
Grundskyld	kr.	3.207	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 12.250
Husforsikring	kr.	4.900	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.646
Ejendomsbidrag	kr.	363	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr. 8.750
Renovation	kr.	3.702	I alt	kr. 1.753.646
			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.	16.521		

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: Parkvej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 373V3105
Ejerudgift/md.: kr. 1.377

Dato: 30.08.2026

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 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 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. 7: hovedstol kr. 1.135.000

Nr. 8: hovedstol kr. 215.000

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.