

REAL



## Ringstedvej 104, 4173 Fjenneslev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>111</b>
Kontant	<b>1.395.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.086</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>636</b>
Byggeår/ombygget	<b>1912/1967</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **373V3080**

**RealMæglerne Sorø ApS**

Alleen 11B / 4180 Sorø / Tlf. +45 40820018 / [www.realmaeglerne.dk/sorø](http://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: Ringstedvej 104, 4173 Fjenneslev  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 373V3080  
Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 10.06.2026



### Velholdt og indflytningsklar villa i Fjenneslev

I Fjenneslev kan I overtage denne velholdte og indflytningsklare villa. Ejendommen præsenterer sig flot med en gul facade og et rødt tegltag, og I kan se frem til en bolig med et lyst indre og en velkomponeret planløsning, der er lige til at rykke ind i og som danner en overskuelig ramme om familielivet.

Beliggenheden kombinerer den landlige beliggenhed med korte afstande til hverdagens mest brugte faciliteter. I er ikke ret langt fra fine legepladser, og skole, pasningstilbud og indkøb er let tilgængelige i Sorø, der ligger bare en smule mod vest. Offentlig transport er også lige ved hånden, og for pendleren er det desuden en fordel, at køreturen til København kan klares på knap en time.

Opholdsmiljøet udgøres af en stor stue, hvor I har god plads til at indrette både en spiseafdeling og et sofaområde. Det velindrettede køkken er placeret centralt i huset, hvilket skaber en velfungerende base for hverdagens madlavning. Køkkenet toner frem med glatte, hvide fronter og en sort bordplade, mens både stue og køkken nyder godt af det rige lysindfald.

Stueplanet rummer desuden et pænt og moderne badeværelse samt et funktionelt bryggers. På husets førstesal træder I op på et repos, hvor der kan indrettes en lille arbejds- eller hyggekrog, og herfra er der adgang til to gode værelser. Begge værelser har en behagelig atmosfære, og deres størrelser gør dem nemme at indrette som henholdsvis soveværelse og børneværelse.

Udenfor kan I tage ophold på en afskærmet terrasse, der binder huset og den tilhørende garage sammen og udgør et rart uderum på de solrige dage. Den grønne del af haven er let at passe.

Kontakt os 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: Ringstedvej 104, 4173 Fjenneslev  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 373V3080  
Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 10.06.2026



Trappe



Badeværelse



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Ringstedvej 104, 4173 Fjenneslev  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 373V3080  
Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 10.06.2026



Værelse



Værelse



Bryggers



Garage



Garage



Set fra haven



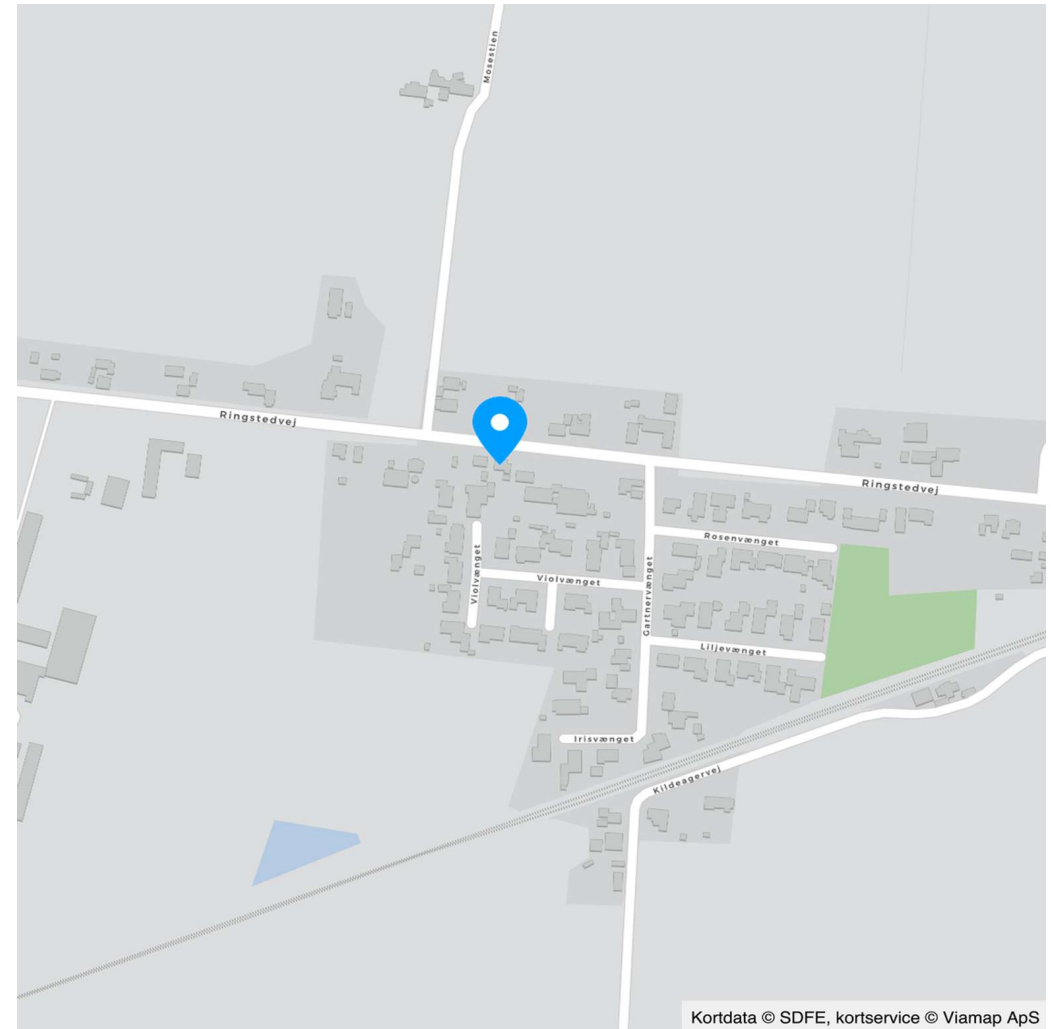
Adresse: Ringstedvej 104, 4173 Fjenneslev  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 373V3080  
Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 10.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Ringstedvej 104, 4173 Fjenneslev  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 373V3080  
Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 10.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Sorø  
Matr.nr.: 8n Fjenneslevmagle By, Fjenneslev  
BFE-nr.: 2503280  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1912/1967

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 882.000  
Grundværdi: 30.400  
Grundlag for ejd. værdiskat: 705.600  
Grundlag for grundskyld: 24.320

**Arealer\*\***

Grundareal: 636 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 111 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 40 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 01.01.1585 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 08.06.1957 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 28.06.1957 - Dok om oversigt mv
- Nr. 4: 25.10.1963 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 5: 15.02.1968 - Forsyning / afløb

**Planer**

Kommuneplan Fj.B 1 - Ringstedvej - Gartnervænget  
Lokalplan 26 - Fjenneslev byområde

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: Ringstedvej 104, 4173 Fjenneslev  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 373V3080  
Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 10.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.599	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	238	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Husforsikring	kr.	5.164	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse	kr.	294	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Renovation	kr.	3.740	I alt	kr.	1.421.646

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. 13.035

**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: Ringstedvej 104, 4173 Fjenneslev  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 373V3080  
Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 10.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.