

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue rectangular background.

Bygaggervej 4, 4173 Fjenneslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	100
Kontant	1.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.526	Grund m ²	701
Byggeår	1934	Energimærke	E

Sagsnr. **373V1558**

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: Bygaggervej 4, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 373V1558
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 08.06.2026



Ejendom med central beliggenhed i Fjenneslev

I kan nu overtage et perfekt begynderhus, der rummer 100 velfordelte kvadratmeter. I Fjenneslev er I godt forbundet med Sorø og Ringsted via offentlig transport. Derudover bosætter I jer på en tilbagetrukket beliggenhed med stisystemer i kvarteret. Velkommen.

Kvadratmeterne fordeler sig på ideel vis i boligen. Stueplan rummer en entré, en stue med plads til både spisebord og sofamøbler samt et køkken, der har udgang til haven. Imens består førstesalen af tre værelser og et badeværelse med kar. Til jeres rådighed har I derudover en 30 kvadratmeter kælder, der byder på vaskerum.

Den 701 kvadratmeter store grund folder sig ud over en afskærmet have med drivhus, hvor I kan gro hjemmedyrkede tomater og agurker, ligesom I kan nyde udelivet på terrassearealerne, hvoraf den ene er overdækket. I kan ligeledes benytte jer af mange gode udhuse – heriblandt et "brænde-hus" til opmagasinerings.

Dette er boligen for jer, der har hænderne rigtigt skruet på og ønsker at sætte jeres eget præg for at skabe drømmehjemmet, idet der er tale om en ejendom, som udvendigt trænger til en kærlig hånd. Arbejdet er allerede begyndt, da der er vinduer fra 1999, og huset er også blevet malet.

Jeres nye hjem ligger dejligt tilbagetrukket fra den store vej, og der er ingen gennemkørende trafik i området. Stisystemer binder kvarteret sammen, og der løber også en sti lige ved huset. Både skaterbane og legeplads finder I på den anden side af landevejen, mens alle hverdagens fornødheder venter I bl.a. Sorø og Ringsted. Begge har I let adgang til med offentlig transport, og I er også hurtigt i Ringsted med motorvejen mod København.

Her kan I skabe jer et rigtig dejligt liv.

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: Bygaggervej 4, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 373V1558
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 08.06.2026



Entré



Køkken



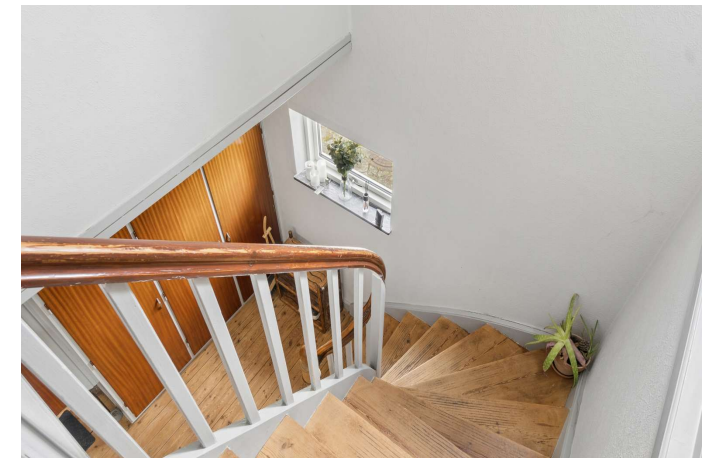
Køkken



Stue



Stue



Trappe

Adresse: Bygaggervej 4, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 373V1558
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 08.06.2026



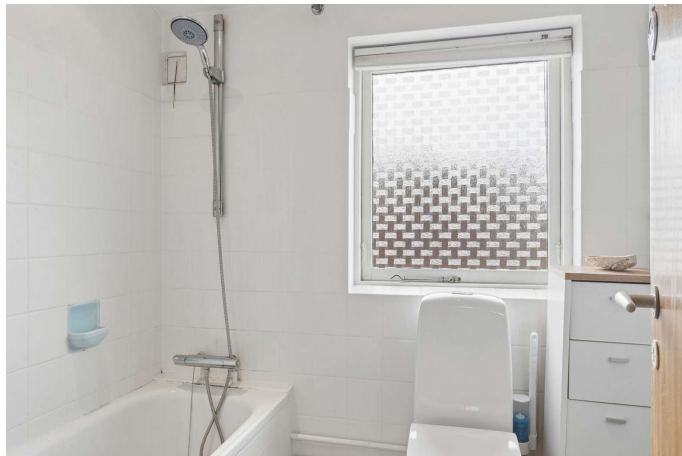
Værelse



Værelse



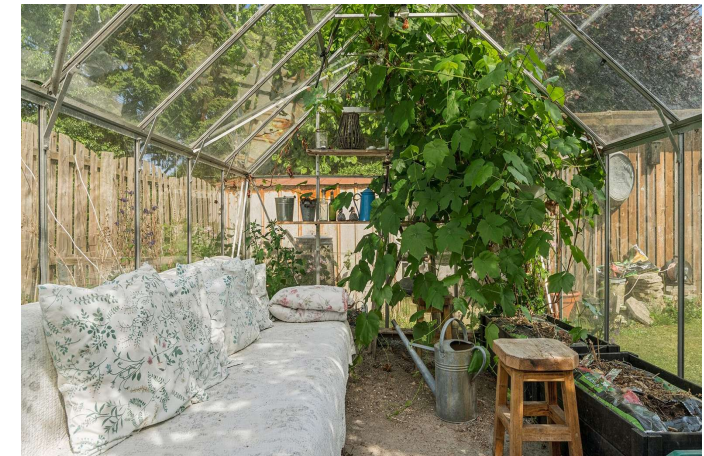
Værelse



Badeværelse



Set fra haven



Terrasse

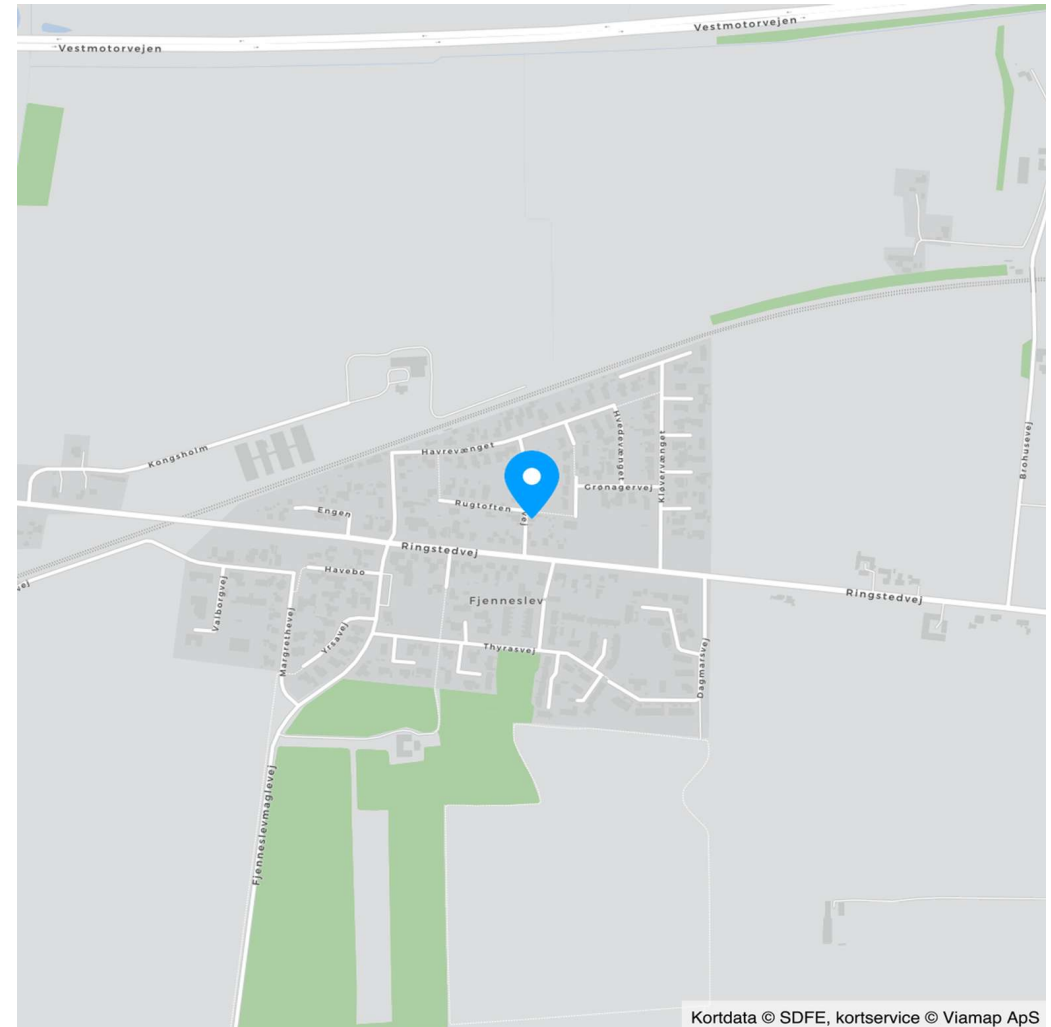
Adresse: Bygagervej 4, 4173 Fjenneslev
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 373V1558
 Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 08.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Bygaggervej 4, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 373V1558
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 08.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 6r Fjenneslevmagle By, Fjenneslev
BFE-nr.: 2503145
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.014.000
Grundværdi: 450.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 811.200
Grundlag for grundskyld: 360.000

Arealer**

Grundareal: 701 m²
Boligareal i alt: 100 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 30 m²
Udhus: 44 m²
Fritliggende overdækning: 14 m²
Carport: 24 m²
Drivhus: 9 m²
Udhus: 6 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: 07.06.1934 - Dok om vej mv

Planer

Kommuneplan Fj.B 2 - Område sydøst for jernbanen
Lokalplan 26 - Fjenneslev byområde

Tilbehør:

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

Komfur (Gorenje), Opvaskemaskine (Junker), Emhætte (Junker), Køle/fryseskab (Junker)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bygaggervej 4, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 373V1558
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 08.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring A/S
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.

Brændeovn

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 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.

Nedgravet olietank

Jf. ejendommens BBR er der en nedgravet olietank på ejendommen, som i 1985 er afblændet.

Ulovlig olietank

På ejendommen er der en indendørs ulovlig aktiv olietank, med sløjfningsfrist d. 31.12.2025

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 36.500 Forbrug: 2.128 L fyringsgasolie
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: 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 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 E



Adresse: Bygaggervej 4, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 373V1558
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 08.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.137	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	3.528	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Husforsikring	kr.	5.790	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Skorstensfejning	kr.	777	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	337	I alt	kr.	1.118.951
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.	18.309			

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: Bygaggervej 4, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 373V1558
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 08.06.2026

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:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.139.000

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.