

REAL



Langevej 2, 4173 Fjenneslev

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	303
Kontant	3.295.000	Andre bygninger	434
Ejerudgift	3.599	Grund ha	3,3415
Byggeår/ombygget	1877/1991	Energimærke	A2010

Sagsnr. **373BL2023**

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: Langevej 2, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 373BL2023
Ejerudgift/md.: kr. 3.599

Dato: 19.06.2026



Attraktiv landejendom med plads til det hele

Midt i et malerisk landskab mellem Sorø og Ringsted ligger dette idylliske landsted, hvor I får masser af plads og moderne energiløsninger. Hele 303 boligkvadrater, over tre hektar jord og to gode rundbuehaller er bare noget af det, der venter jer her. Kort sagt er denne ejendom perfekt til den pladskrævende familie, der drømmer om selvforsyning og det frie liv under åben himmel. Her glider blikket ubesværet over de åbne vidder i alle retninger. Den store grund med mark og have åbner et væld af døre for jer, der ønsker at anlægge frodige køkkenhaver eller holde husdyr, ligesom der er rig mulighed for at udfolde enhver anden hobby eller et erhverv, fx en gård-butik.

Ejendommen byder på en særdeles attraktiv energiprofil. Solcelleanlægget med stor batteribank og en energieffektiv Vølund varmepumpe – begge installeret i 2021 – bidrager til lave driftsomkostninger, mens et biologisk minirensaneanlæg fra 2022 understøtter en moderne og miljøvenlig boligstandard. Boligen har energimærke A2010 og fremstår som et oplagt valg for købere, der ønsker en energieffektiv bolig med fokus på både økonomi og bæredygtighed.

Beboelsen er centreret omkring køkken-alrummet og dagligstuen, som udgør store, åbne opholdsrum midt i hjemmet. I stuen finder I også en nyere Morsø pejseindsats fra 2022, der skaber både varme og hygge i de mørke timer. I dagtimerne strømmer sollyset ind gennem vinduespartier, der samtidig trækker naturen helt ind i boligen. Derudover får I en skøn soveværelsessuite med eget badeværelse og walk-in-closet, og i husets modsatte ende er der endnu et badeværelse og et bryggers til rådighed. Der er også en afdeling med tre disponible rum, mens overetagen byder på fem værelser i alt. Selvom I bor ugeneret i rolige omgivelser, bliver I hurtigt omfavnet af et venligt lokalmiljø, der arrangerer fællesspisninger og meget mere. Ejendommen har en attraktiv og central beliggenhed med kun 10 minutter til Sorø og motorvejen, mens Ringsted nås på knapt 15 minutter – perfekt for dig, der ønsker hurtig adgang til både by og transportmuligheder.

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: Langevej 2, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 373BL2023
Ejerudgift/md.: kr. 3.599

Dato: 19.06.2026



Stue



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Spisestue



Køkken

Adresse: Langevej 2, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 373BL2023
Ejerudgift/md.: kr. 3.599

Dato: 19.06.2026



Have



Terrasse



Forhave



Luftfoto



Luftfoto



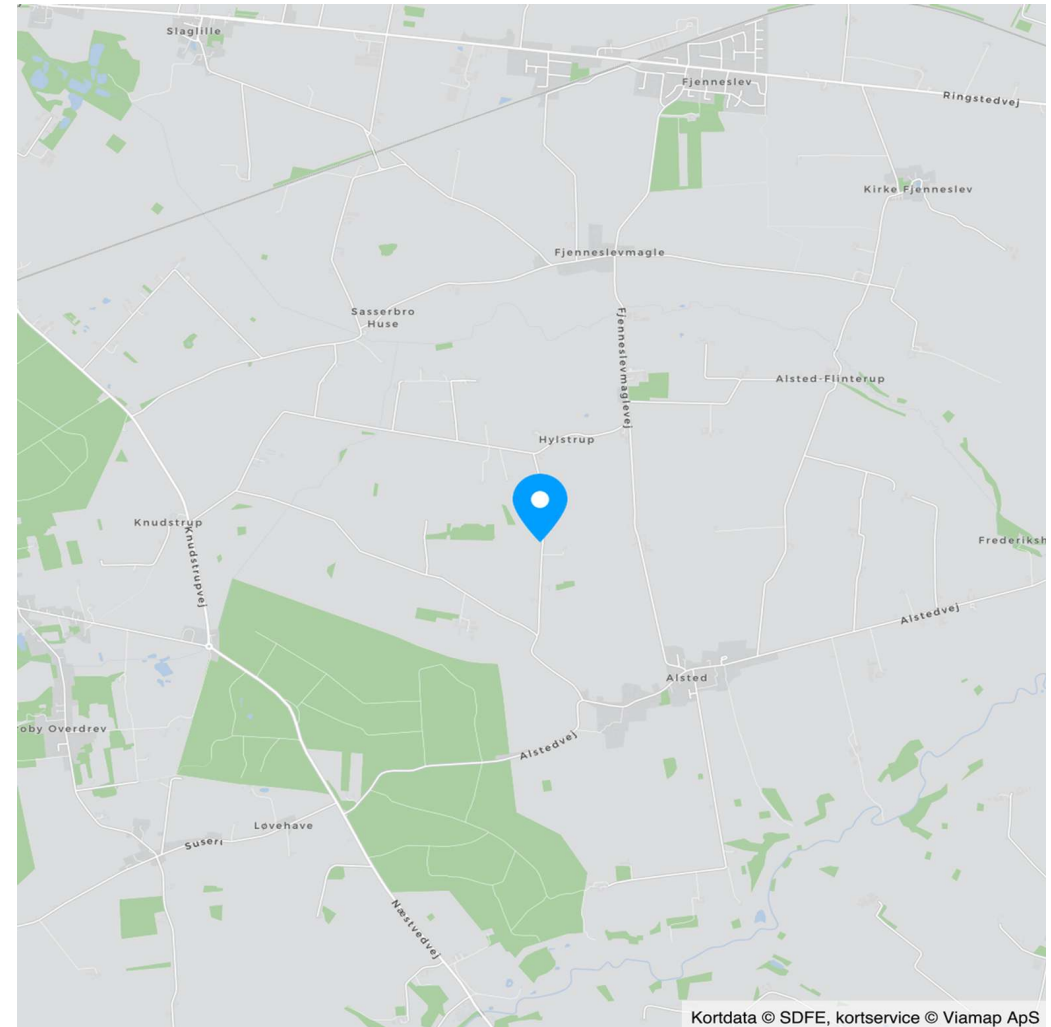
Luftfoto



Adresse: Langevej 2, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 373BL2023
Ejerudgift/md.: kr. 3.599

Dato: 19.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Langevej 2, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 373BL2023
Ejerudgift/md.: kr. 3.599

Dato: 19.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	10c Alsted By, Alsted
BFE-nr.:	2501992
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1877/1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	3.421.000
Grundværdi:	1.518.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.736.800
Grundlag for grundskyld:	1.214.400

Arealer**

Grundareal:	3,3415 ha
Boligareal i alt:	303 m ²
Øvrige arealer:	
Tiloversbleven landbrugs- bygning:	140 m ²
Udhus:	34 m ²
Tiloversbleven landbrugs- bygning:	245 m ²
Udhus:	15 m ²

** 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. 2: 22.08.2025 - Permanent Ekstensivering

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (Hisense), Emhætte (Ukendt), Komfur (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Langevej 2, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 373BL2023
Ejerudgift/md.: kr. 3.599

Dato: 19.06.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere

Der findes en pejseindsats 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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.300 Forbrug: 8.869 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Minirensanlæg med udledning til markdræn

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Langevej 2, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 373BL2023
Ejerudgift/md.: kr. 3.599

Dato: 19.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.958
Grundskyld	kr.	11.901
Husforsikring	kr.	11.710
Rottebekæmpelse	kr.	683
Skorstensfejning	kr.	1.192
Renovation	kr.	3.740
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	43.184

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	3.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
I alt	kr.	3.325.400

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.

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: Langevej 2, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 373BL2023
Ejerudgift/md.: kr. 3.599

Dato: 19.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.973.000
Nr. 3: hovedstol kr. 635.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
10c - Alsted By, Alsted	3,3415 ha	0 m ²
Areal i alt	3,3415 ha	0 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Langevej 2 - Stuehus til landbrugsejendom	1877/1991	303 m ²	303 m ²
Nr. 2 - Langevej 2 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1975	140 m ²	
Nr. 3 - Langevej 2 - Udhus	1976	34 m ²	
Nr. 4 - Langevej 2 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1976	245 m ²	
Nr. 5 - Langevej 2 - Udhus	2025	15 m ²	
Bygningsareal i alt		737 m ²	303 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: Topdanmark Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Langevej 2 - Stuehus til landbrugsejendom	

Købesummens fordeling

Nr. 1 - Langevej 2 - Stuehus til landbrugsejendom	kr.	3.495.000
Kontant købesum i alt	kr.	3.295.000

Vand

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: SOP: Minirensanlæg med udledning til markdræn

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Nej

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport
Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

Nej

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.