

**REAL**

Stokholtsvej 58, 4173 Fjenneslev

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	182
Kontantpris	3.295.000	Andre bygninger	990
Ejerudgift	2.207	Grund ha	8,8690
Byggeår/ombygget	1900/1994	Energimærke	C

Sagsnr. **373BL2019**

RealMæglerne Sorø ApS

Alleen 11B / 4180 Sorø / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Stokholtsvej 58, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 373BL2019
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 19.11.2025



Beskrivelse:

Det er i naturskønne omgivelser mellem Ørslevvester og Bjernede, at I finder denne fine og velholdte landejendom, der nu kan blive basen for jeres liv de næste mange år. Huset er godt indrettet og beriger med 182 m², der fordeler sig over halvandet plan, mens I udenfor får gavn af lidt mere end 8,8 hektar jord – helt perfekt til dyrehold.

Ejendommen præsenterer sig flot, og indenfor kan I glæde jer over en luft-til-vand-varmepumpe fra 2023. Det er i stueplan, at I har køkken-alrummet, hvor synlige bjælker og vinduespartier tilsammen skaber en helt særlig atmosfære. Køkkenet er en nydelig sag med hvide, grebsfrie elementer, og nær køkkenet er der fine rammer til at placere spisebordet. Dernæst byder stueplan på et alrum samt en vinkelstue, mens I også kan se frem til et praktisk bryggers med tilknyttet depotrum – og endelig et brusebadeværelse. Det er på førstesalen, at hjemmets to værelser befinder sig. Det ene værelse har kipført loft og synlige hanebånd, og herfra er der også dør ud til den store, sydvendte altan, hvorfra I kan nyde udsigten til arealerne, der omkranser jer.

Udenfor mærker I straks freden og roen, og på de solrige dage kan I oplagt bruge tiden på den overdækkede terrasse, hvorfra der er en betagende udsigt til skoven. Skoven har gode jagtmuligheder, og på grunden er der ligeledes de bedste forudsætninger for at holde dyr, da der findes både hestefold og to store haller.

Endelig skal beliggenheden fremhæves, da I her bosætter jer i et naturskønt og fredeligt område. I kan nemt spadserer de cirka 250 meter til de smukke omgivelser i Bjernede Storskov, der er det perfekte udflugtsmål for hele familien. Dertil har I daginstitution, skole og indkøb i en radius af syv og en halv kilometer.

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: Stokholtsvej 58, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 373BL2019
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 19.11.2025



Køkken



Stue



Spisestue



Spisestue



Soveværelse



Værelse

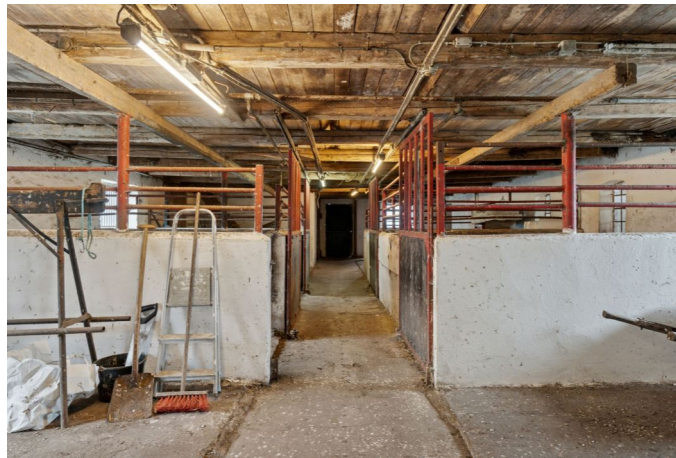
Adresse: Stokholtsvej 58, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 373BL2019
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 19.11.2025



Set fra gårdspladsen



Stald



Hal



Hal



Set fra haven



Luftfoto

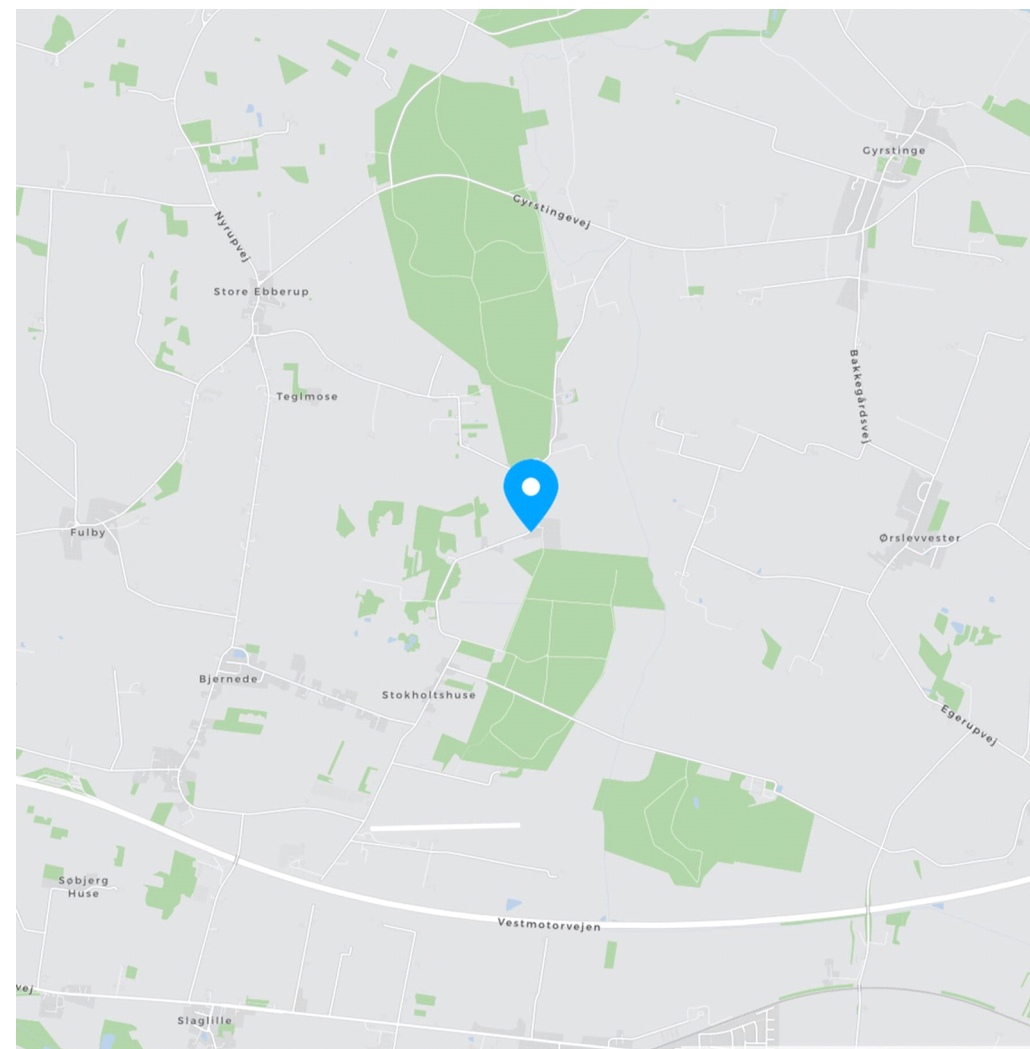
Adresse: Stokholtsvej 58, 4173 Fjenneslev

Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 373BL2019

Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 19.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Stokholtsvej 58, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 373BL2019
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 19.11.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
3 c Bjernede Huse, Bjernede	3,6950 ha	200 m ²
5 f Bjernede Huse, Bjernede	2,5730 ha	0 m ²
5 e Bjernede Huse, Bjernede	2,6010 ha	340 m ²
Arealer i alt	8,8690 ha	540 m ²

Fredskovpligtigt areal 0,8726 ha.

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Garage, carport, udhus	58 m ²	
Nr. 2 Stald	348 m ²	
Nr. 3 Lade	117 m ²	
Nr. 4 Garage	84 m ²	
Nr. 5 Garage	383 m ²	
Bygningsareal i alt	990 m ²	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Ingen.

Besætning og beholdninger

Ingen.

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☒ Ja	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☐ Ja	☒ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	☐ Ja	☒ Nej
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding	☐ Ja	☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Øvrige renseløsninger: Ældre nedsivningsanlæg med nedsivning til sivebrønd, samt samletank

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Ingen er udlejet.

Om udlejning af jagtret oplyses, at jagtretten ikke er udlejet.

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået kontrakter og aftaler.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet ☒ Ja ☐ Nej
Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling) ☐ Ja ☒ Nej
Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Der er indgået mundtlig aftale herom.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen ☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Stokholtsvej 58, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 373BL2019
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 19.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	3 c Bjernede Huse, Bjernede m.fl.
BFE-nr.:	1318313
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig/privat/fælles
Kloak:	Øvrige renseløsninger: Ældre nedsivningsanlæg med nedsivning til sivebrønd
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1900/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.394.000 kr.
Grundværdi bolig:	8.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	351.000 kr.
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.115.200 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	6.400 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	351.000 kr.
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Tilbehør:

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

Køleskab - Gram

Komfur - VOSS

Emhætte

Opvaskemaskine - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal:	8,8690 ha
- heraf vej	540 m ²
Boligareal i alt:	182 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	30 m ²
Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	932 m ²
Carport:	37 m ²
Udhus:	21 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Byggelinjer:

Ejendommen er ifølge ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en Skovbyggelinje.

Beskyttede sten og jorddiger:

Jævnfør ejendomsdatarapporten er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.01.1981 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Adresse: Stokholtsvej 58, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 373BL2019
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 19.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.200 Forbrug: 8.779,00 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 1.394.000,-

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 8.000,-

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 359.000,-

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 351.000,- og grundværdi øvrig jord kr. 0,-

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Stokholtsvej 58, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 373BL2019
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 19.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.688	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Husforsikring	kr.	13.596	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Grundskyld Boligdel	kr.	63	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Grundskyld produktionsjord	kr.	2.527	I alt	kr.	3.326.650
Renovation - Anslået	kr.	3.800	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	806			
Ejerudgift i alt 1 år		26.479			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.341 md./ 208.088 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.939 md./ 167.265 år v/27,25%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 14.11.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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: Stokholtsvej 58, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 373BL2019
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 19.11.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: 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