



REAL

Knabstrupvej 2, 4173 Fjenneslev

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	55
Kontantpris	1.345.000	Andre bygninger	145
Ejerudgift	2.049	Grund ha	5,7723
Byggeår	1777		

Sagsnr. **373BL1031**

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: Knabstrupvej 2, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 373BL1031
Ejerudgift/md.: kr. 2.049

Dato: 19.09.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om at bygge dit eget hus i fredelige og naturskønne omgivelser? Så har du nu en unik mulighed for at realisere dine boligdrømme på denne charmerende grund. Ejendommen sælges til nedrivning, hvilket giver dig friheden til at skabe et hjem præcis efter dine ønsker og behov. Med hele 5,7 hektar jord er der rigeligt med plads til både bolig og eventuelle hobbyprojekter.

Beliggende blot otte minutter fra Sorø byder ejendommen på en perfekt kombination af landlig idyl og nem adgang til byens faciliteter. Her kan du nyde roen og skønheden ved det åbne landskab, mens du stadig har alle nødvendige bekvemmeligheder inden for kort rækkevidde. Området omkring ejendommen er kendt for sin naturrigdom, hvilket gør det ideelt for naturelskere og dem, der søger et fristed væk fra hverdagens stress.

På grunden finder du også et væld af blommetræer samt rabarber- og hindbærbuske, som giver mulighed for at dyrke egne frugter direkte fra haven. Dette skaber ikke kun en smuk udsigt men også potentiale for lækre hjemmelavede delikatesser året rundt. Den store grund åbner op for mange muligheder – måske drømmer du om en stor køkkenhave eller endda små dyrehold?

Uanset hvad dine boligdrømme indebærer, så tilbyder denne ejendom den perfekte ramme til at gøre dem til virkelighed. Grib chancen nu og skab dit helt eget paradis i disse fantastiske omgivelser.

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: Knabstrupvej 2, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 373BL1031
Ejerudgift/md.: kr. 2.049

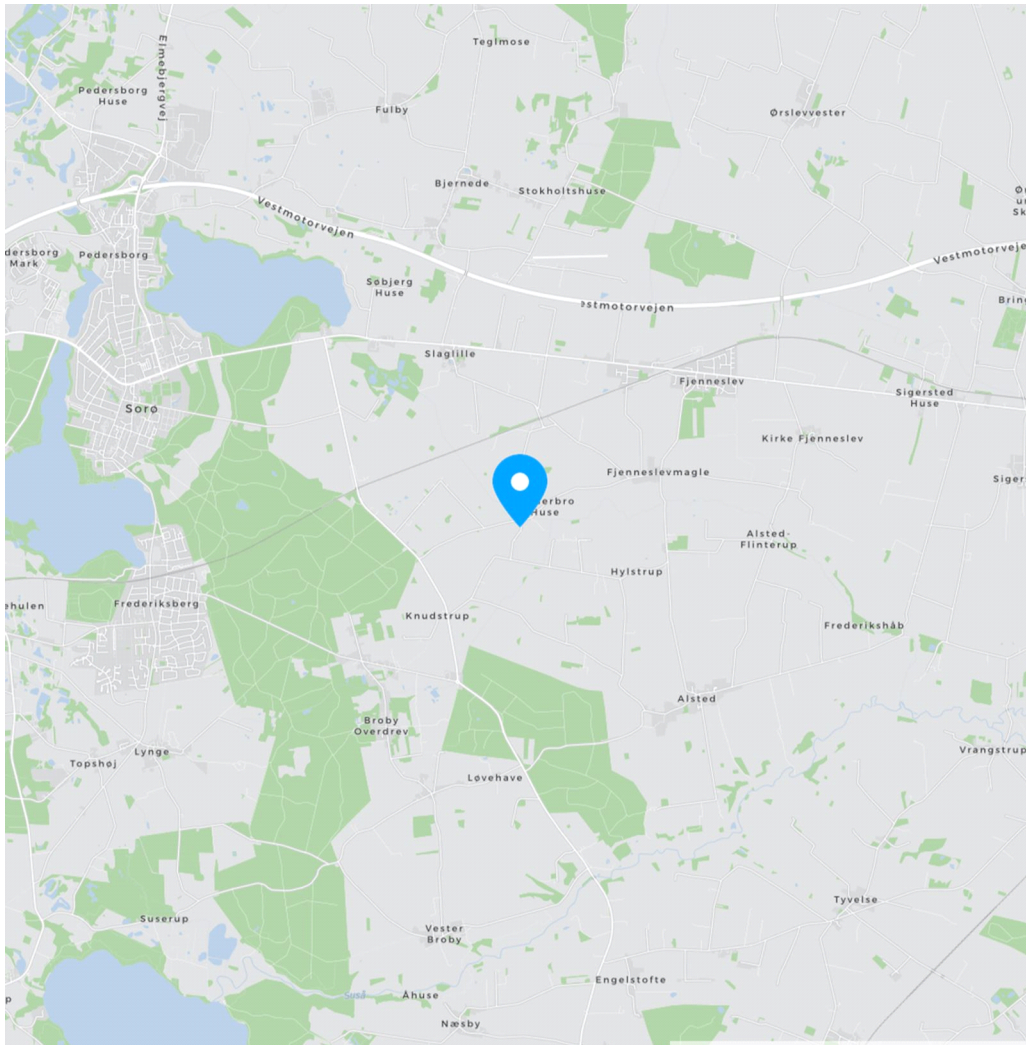
Dato: 19.09.2025



Adresse: Knabstrupvej 2, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 373BL1031
Ejerudgift/md.: kr. 2.049

Dato: 19.09.2025



Adresse: Knabstrupvej 2, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 373BL1031
Ejerudgift/md.: kr. 2.049

Dato: 19.09.2025

Slam udkørt på ejendommens arealer			___ Ja	☒ Nej
Matrikel betegnelse og grundareal	Areal	Heraf vej	Momsreguleringsforpligtelse	
7 a Knudstrup By, Alsted	3,1139 ha	985 m ²	___ Ja	
5 Knudstrup By, Alsted	2,6584 ha	1.231 m ²	☒ Nej	
Arealer i alt	5,7723 ha	2.216 m ²		

Bygningsarealer		
Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:		
Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 2 Stald	72 m ²	
Nr. 3 Stald	60 m ²	
Nr. 4 Garage	13 m ²	
Bygningsareal i alt	145 m ²	

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 SOP: Samletank

Kontrakter og aftaler
Om udlejning af bygninger oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.
Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

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

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)	
Støtteberettigede arealer på ejendommen	___ Ja ☒ Nej

Læplantning	
Tilskud til plantning af læhegn modtaget	___ Ja ☒ Nej

Miljøforhold	
Der foreligger miljøtilsynsrapport	___ Ja ☒ Nej

Adresse: Knabstrupvej 2, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 373BL1031
Ejerudgift/md.: kr. 2.049

Dato: 19.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	7 a Knudstrup By, Alsted m.fl.
BFE-nr.:	1318285
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	SOP: Samletank
Varmeinstallation:	
Opført/ombygget år:	1777

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	781.000 kr.
Grundværdi bolig:	1.254.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	624.800 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	1.003.200 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	5,7723 ha
- heraf vej	2.216 m ²
Boligareal i alt:	55 m ²

Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	145 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Beskyttede sten- og jorddiger:

Jævnfør ejendomsdatarapporten er der på ejendommen registreret beskyttede sten- og jorddiger.

Åbeskyttelseslinje:

Jævnfør ejendomsdatarapporten er der på ejendommen registreret en Åbeskyttelseslinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.02.1884 Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 18.05.1972 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 14.09.1988 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 11.02.1994 Dok om SEAS

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Knabstrupvej 2, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 373BL1031
Ejerudgift/md.: kr. 2.049

Dato: 19.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde:
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Sælges til nedrivning:

Bygning på grunden præsenterer ikke nogen nævneværdig værdi og handelsprisen svarer til grundens værdi. Det forudsættes, at køber nedriver den på ejendommen værende bygning, da ejendommen sælges som en nedrivningsejendom. Ejendommen sælges derfor som den er og forefindes, og som besat af køber med de på grunden værende bygning, ledninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer, beplantninger m.m.



Adresse: Knabstrupvej 2, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 373BL1031
Ejerudgift/md.: kr. 2.049

Dato: 19.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.186	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.345.000
Grundskyld bolig	kr.	9.831	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Husforsikring	kr.	6.307	I alt	kr.	1.354.950
Skorstensfejning	kr.	1.144			
Renovation - anslået	kr.	3.800			
Rottebekæmpelse	kr.	321			
Ejerudgift i alt 1 år		24.590			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.153 md./ 85.835 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.743 md./ 68.917 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 4 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: 18.09.2025
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: Knabstrupvej 2, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 373BL1031
Ejerudgift/md.: kr. 2.049

Dato: 19.09.2025

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