



REAL

Knabstrupvej 2, 4173 Fjenneslev

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	55
Kontant	1.495.000	Andre bygninger	145
Ejerudgift	1.593	Grund ha	5,7723
Byggeår	1777		

Sagsnr. **373BL2026**

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: Knabstrupvej 2, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373BL2026
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 06.05.2026



Byg dit drømmehus i naturskønne omgivelser - Landejendom med 5,7 ha jord

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 paradys 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.

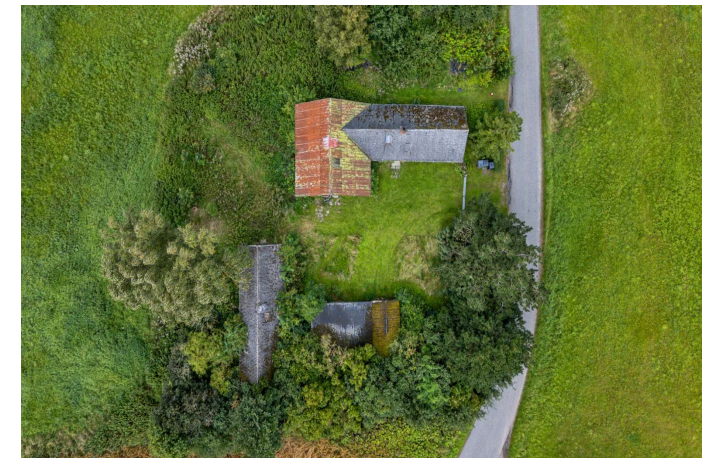
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dorte Hahn Andersen

Adresse: Knabstrupvej 2, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373BL2026
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 06.05.2026



Adresse: Knabstrupvej 2, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373BL2026
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	5 Knudstrup By, Alsted m.fl.
BFE-nr.:	1318285
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1777

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	829.000
Grundværdi:	1.342.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	663.200
Grundlag for grundskyld:	1.073.600

Arealer**

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

Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	145 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. 1: 28.02.1884 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 18.05.1972 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 7A
- Nr. 3: 14.09.1988 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
- Nr. 4: 11.02.1994 - Dok om SEAS, Vedr 10I 11F

Planer

Ingen

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.

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: Knabstrupvej 2, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373BL2026
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation:

Ejendommens primære varmekilde:

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Samletank

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.

Elinstillationsrapport: 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 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.

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.

Jordbundsundersøgelse

Jordbunds- og forureningsundersøgelser er gennemført; Undersøgelser af jordbund og forurening viser gunstige forhold.

Undersøgelserne kan udleveres hos ejendomsmægler.

Adresse: Knabstrupvej 2, 4173 Fjenneslev
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373BL2026
 Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	3.382
Grundskyld	kr.	10.521
Husforsikring	kr.	1.091
Rottebekæmpelse	kr.	384
Renovation	kr.	3.740
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.119

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
I alt	kr.	1.514.600

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: Knabstrupvej 2, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373BL2026
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 06.05.2026

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. 5: hovedstol kr. 500.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Rest til fordeling

kr. 1.495.000

Kontant købesum i alt

kr. 1.495.000

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
7a - Knudstrup By, Alsted	3,1139 ha	985 m ²
5 - Knudstrup By, Alsted	2,6584 ha	1.231 m ²
Areal i alt	5,7723 ha	2.216 m ²

Vand

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: SOP: Samletank

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

Ja

Forpagteren har, sælger bekendt, søgt om støtte (grundbetaling)

Ja

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Knabstrupvej 2 - Stuehus til landbrugs-ejendom	1777	55 m ²	55 m ²
Nr. 2 - Knabstrupvej 2 - Stald til svin	1963	72 m ²	
Nr. 3 - Knabstrupvej 2 - Stald til kvæg, får mv.	1877	60 m ²	
Nr. 4 - Knabstrupvej 2 - Maskinhus, garage mv.	1964	13 m ²	
Bygningsareal i alt		200 m ²	55 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: Alm. Brand forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Knabstrupvej 2 - Stuehus til landbrugsejendom	Sumforsikret
Nr. 2 - Knabstrupvej 2 - Stald til svin	Ikke forsikret
Nr. 3 - Knabstrupvej 2 - Stald til kvæg, får mv.	Ikke forsikret
Nr. 4 - Knabstrupvej 2 - Maskinhus, garage mv.	Ikke forsikret

Købesummens fordeling



Adresse: Knabstrupvej 2, 4173 Fjenneslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373BL2026
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 06.05.2026

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.