



REAL

Hørhavevej 2, Vinstrup, 4250 Fuglebjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	255
Kontantpris	7.595.000	Erhverv m2	258
Ejerudgift	3.191	Grund m2	17.000
Byggear	1916	Energimærke	B

Sagsnr. **373V1460**

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: Hørhavevej 2, Vinstrup, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 373V1460
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 01.11.2025



Beskrivelse:

På den vestlige side af Tystrup Sø ligger denne fortræffelige ejendom, hvor en fabelagtig udsigt til søen og den grønne natur er en af de væsentligste kvaliteter. Husets tårnhøje kvalitet er ligeledes overordentligt væsentlig, og da det er offentligt ejet jord, der ligger til alle sider, kan I for alvor boltre jer i det fri. Velkommen til.

Det er en helt unik beliggenhed, det drejer sig om. Landskabet er skabt af den seneste istid, og omgivelserne er helt og aldeles fredelige. Der er direkte adgang til søen, hvor der er potentiale for alskens udelivsaktiviteter, hvad der også er tilfældet i de store skove, som ligger omkring søen. På grundens 17.000 kvadratmeter er der et rigt potentiale for dyrehold. Alt, hvad I skal bruge i dagligdagen, finder I i Fuglebjerg eller i Sorø, hvor I kan komme til med bil på ca. 15 minutter.

Stuehuset præsenterer sig med et klassisk udtryk. Den røde murstensfacade ledsages af et rødt tegltag og hvide vinduer, og inden døre er det for alvor tydeligt, at huset blev gennemistandsat i 2013/2014. I stueplan er hjemmet centreret omkring det anseelige opholdsrum med stue og køkken i et, mens I også råder over et værelse, et bryggers og et luksuriøst badeværelse. Førstesalen består af en stilren repos med store vinduespartier, tre værelser og et badeværelse. Alt i alt får I 255 kvadratmeter bolig.

Udbygningerne er ligesom stuehuset sat godt i stand. Der er et maskinhus og et stort værksted/garage med mulighed for gårdbutik og med solceller på taget, der understøtter en mængde energimæssige tiltag såsom energibank og jordvarme.

En helt unik ejendom med en fantastisk udsigt!

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: Hørhavevej 2, Vinstrup, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 373V1460
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 01.11.2025



Køkken



Spisestue



Spisestue



Terrasse



Stue



Badeværelse

Adresse: Hørhavevej 2, Vinstrup, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 373V1460
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 01.11.2025



Soveværelse



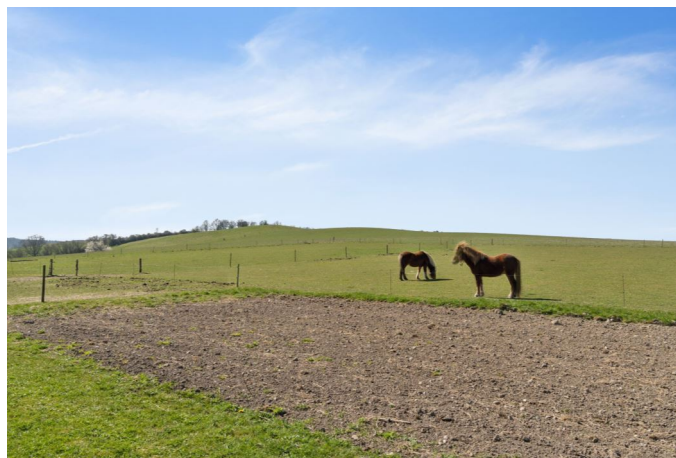
Indendørs



Udsigt



Udendørs



Udendørs



Luftfoto

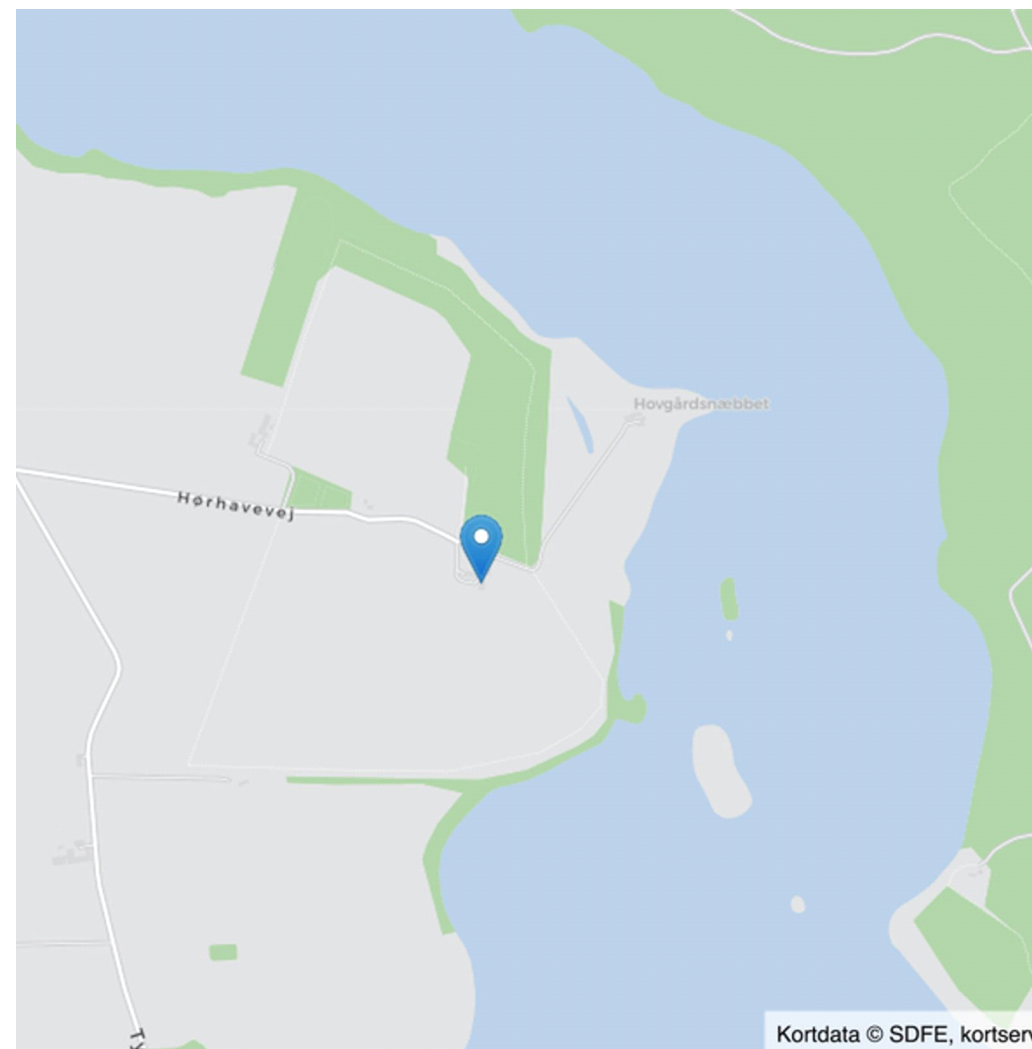
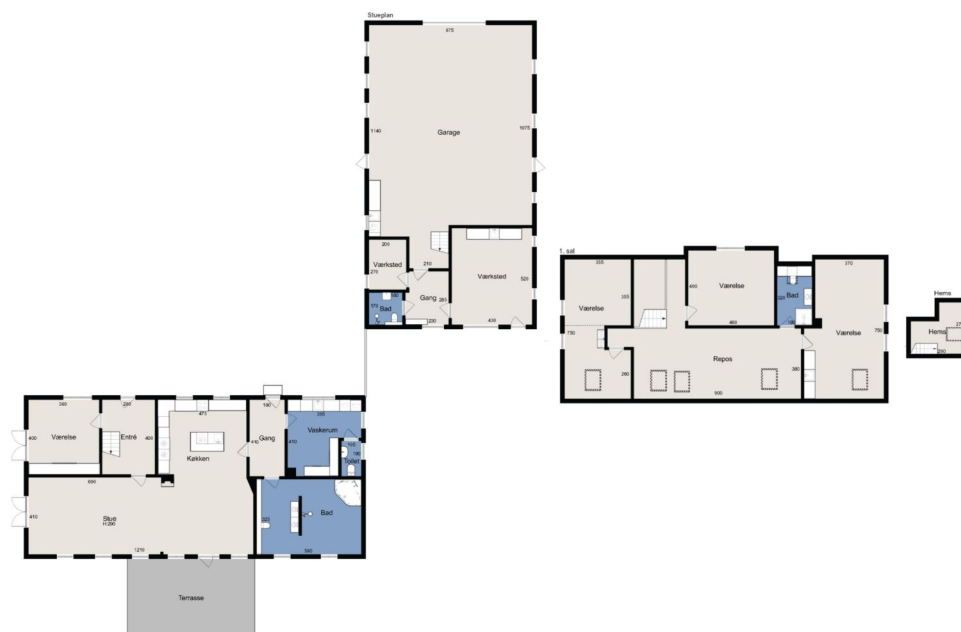
Adresse: Hørhavevej 2, Vinstrup, 4250 Fuglebjerg

Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 373V1460

Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 01.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hørhavevej 2, Vinstrup, 4250 Fuglebjerg
 Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 373V1460
 Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 01.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	1 i Vinstrup By, Tystrup
BFE-nr.:	100064315
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1916

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.310.000 kr.
Grundværdi:	819.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.848.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	655.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	17.000 m ²
Erhvervsareal:	258 m ²
Boligareal i alt:	255 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	95 m ²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Ejendommen er beliggende inden for bevaringsværdigt landskab jf. kommuneplan.

Servitutter:

Der findes ingen servitutter jf. Tingbogen.

Tilbehør:

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

Køleskab, IKEA
 Kogeplade, Siemens
 Ovn, IKEA
 Emhætte, IKEA
 Opvaskemaskine, IKEA

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hørhavevej 2, Vinstrup, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 373V1460
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 01.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gartnernes Forsikring GS

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ifølge forsikringspolice er gårdbutik, toilet og depot ikke dækket af svamp og insekt.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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/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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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-/årsopgørelsen. 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.

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.200 Forbrug: 10.537,00 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Hørhavevej 2, Vinstrup, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 373V1460
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 01.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.425	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.595.000
Grundskyld	kr.	6.421	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	19.127
Husforsikring	kr.	14.917	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	47.450
Renovation	kr.	6.141	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	1.144	I alt	kr.	7.670.327
Rottebekæmpelse	kr.	239	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 38.286

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: 380.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.856 md./ 478.269 år Netto **ekskl.** ejerudgift 32.405 md./ 388.858 år v/25,98%
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: 01.11.2025
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: Hørhavevej 2, Vinstrup, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 373V1460
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 01.11.2025

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
Nordea kredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	208.825	208.825	198.928	DKK	1,5	20.966	11,75	3,10			Nej	
Nordea kredit/3% Obligationslån	Obligationslån	2.587.633	2.587.633	2.503.842	DKK	3	190.386	19,75	3,91			Nej	

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