



REAL

Ovrevej 1, Nordruplund, 4190 Munke Bjergby

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	456
Kontant	4.795.000	Andre bygninger	385
Ejerudgift	3.228	Grund ha	4,3858
Byggeår/ombygget	1900/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **373BL1035**

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: Ovrevej 1, Nordruplund, 4190 Munke Bjergby
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 373BL1035
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 13.04.2026



Nirvana på Jorden. Sådan er denne ejendom blevet beskrevet, og det er forståeligt. Ejendommen er nemlig en fantastisk naturgrund, der ikke bare selv er beplantet med gran, men også har skov og marker som nabo. Huset fremtræder i flot, klassisk stil ude som inde, og det blev delvist genopført i 2004. Her kan I både have bolig og hobbyvirksomhed.

De omtrent syv tønder land gør også ejendommen oplagt til dyrehold, hvis det er noget for jer, eller I kan udnytte jorden omkring ejendommen til andre hobbyformål. Uanset får I masser af ro og fred her, hvor I kommer i ét med naturen. Der er sågar kvadratmeter nok til, at I kan omdanne stedet til en tofamiliesejendom, medmindre I bare selv vil have en masse god plads. Der er også en større lade med værksted og opbevaringsrum.

Ombygningen har medført gulvvarme i det meste af stueplanet, og I får straks øje på de charmerende finesser såsom loftsbjælker og hanebånd. Hjemmets hjerte er et vældigt stort opholdsmiljø med stue, alrum og køkken, der inviterer til festlige lejligheder såvel som nærvær med familie. Der er tilmed et ekstra køkken, som kan blive sit eget afsnit med et værelse, en stue og et badeværelse. Samme etage har yderligere et værelse, et badeværelse og et bryggers. Førstesalen byder på fine plankegulve samt en stor stue og to værelser, og her kan I tænke på flere udnyttelsesmuligheder.

Nærmest huset er der flere terrasser at tage plads på, mens I spejder ud over landskabet og legende børn på græsplænen.

I er omgivet af ro og fred, og det er praktisk talt umuligt at undgå at spotte dyr på daglig basis. Det er en skøn kombination, at I samtidig på omtrent ti minutter kan køre til Dianalund, som har indkøb, skole, daginstitution og sportsfaciliteter.

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: Ovrevej 1, Nordruplund, 4190 Munke Bjergby
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 373BL1035
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 13.04.2026



Entré



Køkken



Stue



Alrum



Alrum



Kontor

Adresse: Ovrevej 1, Nordruplund, 4190 Munke Bjergby
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 373BL1035
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 13.04.2026



Badeværelse



Værelse



Værelse



1. sal



Værelse



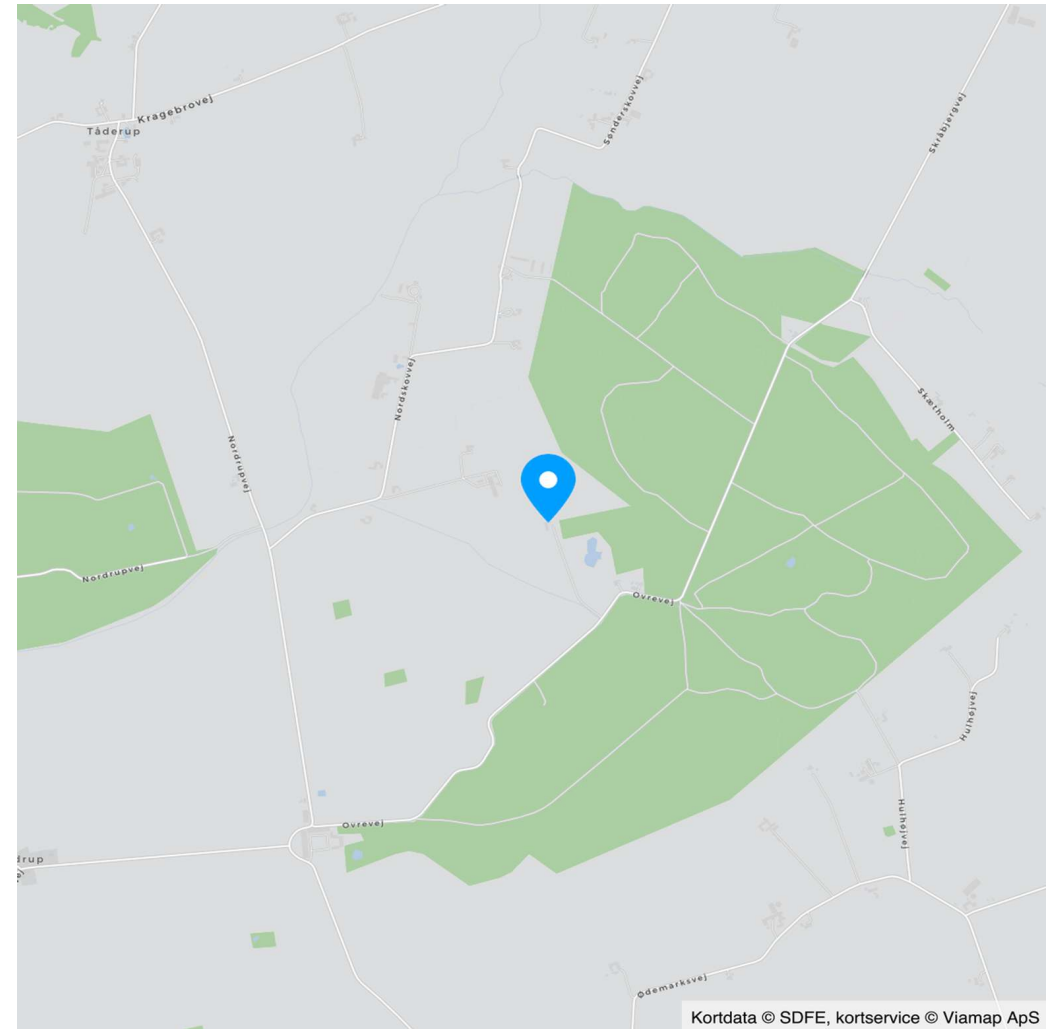
Have



Adresse: Ovrevej 1, Nordruplund, 4190 Munke Bjergby
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 373BL1035
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 13.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Ovrevej 1, Nordruplund, 4190 Munke Bjergby
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 373BL1035
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 13.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 1ai Nordruplund Hgd., Nordrupvester
BFE-nr.: 2532047
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat vej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Træpillefyr
Opført/ombygget år: 1900/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 3.821.000
Grundværdi bolig: 10.338
Grundværdi produktionsjord: 206.981
Grundværdi øvrig jord: 0
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.056.800
Grundlag for grundskyld bolig: 8.270
Grundlag for grundskyld produktionsjord: 222.000
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer**

Grundareal: 4,3858 ha
- heraf vej 401 m²
Boligareal i alt: 456 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 101 m²
Overdækket areal: 45 m²
Udhus: 24 m²
Læskur: 133 m²
Læskur: 82 m²

** 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: 27.10.1908 - Dok om gangsti mv

Planer

Ingen

Anvendelsesbegrænsninger

Beskyttede sten- og jorddiger:

Jf. ejendomsdatarapporten er der registreret beskyttede sten- og jorddiger.

Beskyttet natur:

Jf. ejendomsdatarapporten er der registreret beskyttet vandløb.

Byggelinjer:

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en skovbyg-gelinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ovrevej 1, Nordruplund, 4190 Munke Bjergby
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 373BL1035
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 13.04.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 31.000 Forbrug: 9 Ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Jævnfør energimærket er der beregnet udgifter til el og træpiller:
Træpiller: kr. 28.800,-
El til opvarmning: kr. 2.200,-
I alt: kr. 31.000,-

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg. :
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 3.821.000,-
Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 10.338,-
Den foreløbige samlede grundværdi kr. 217.000,-
Heraf grundværdi produktionsjord kr. 206.981,- og grundværdi øvrig jord kr. 0,00,-

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.

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

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 elinstallationsrapport. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Ovrevej 1, Nordruplund, 4190 Munke Bjergby
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 373BL1035
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 13.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.590	Kontantpris	kr.	4.795.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	92	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Renovation	kr.	5.203	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	1.580	I alt	kr.	4.835.650
Rottebekæmpelse	kr.	296			
Husforsikring	kr.	15.974	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.734			

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: Ovrevej 1, Nordruplund, 4190 Munke Bjergby
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 373BL1035
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 13.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
1ai - Nordruplund Hgd., Nordrupvester	4,3858 ha	401 m ²
Areal i alt	4,3858 ha	401 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Ovrevej 1 - Stuehus til landbrugsejendom	1900/2004	456 m ²	456 m ²
Nr. 1 - Ovrevej 1 - Overdækket areal		45 m ²	
Nr. 2 - Ovrevej 1 - Maskinhus	1996	101 m ²	
Nr. 3 - Ovrevej 1 - Udhus	1900	24 m ²	
Nr. 4 - Ovrevej 1 - Læskur	1100	133 m ²	
Nr. 5 - Ovrevej 1 - Læskur	1100	82 m ²	
Bygningsareal i alt		841 m ²	456 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: HF Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Ovrevej 1 - Stuehus til landbrugsejendom	Fuld- og nyværdiforsikret - Svamp, Insekt, Rørskade
Nr. 2 - Ovrevej 1 - Maskinhus	

Vand

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer 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.