



REAL

Ovrevej 1, Nordruplund, 4190 Munke Bjergby

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	456
Kontantpris	4.795.000	Andre bygninger	385
Ejerudgift	3.397	Grund ha	4,3858
Byggeår/ombygget	1900/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **373BL1035**

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

Sagsnr.: 373BL1035
Ejerudgift/md.: kr. 3.397

Dato: 15.01.2026



Beskrivelse:

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 hele 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. 3.397

Dato: 15.01.2026



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

Sagsnr.: 373BL1035
Ejerudgift/md.: kr. 3.397

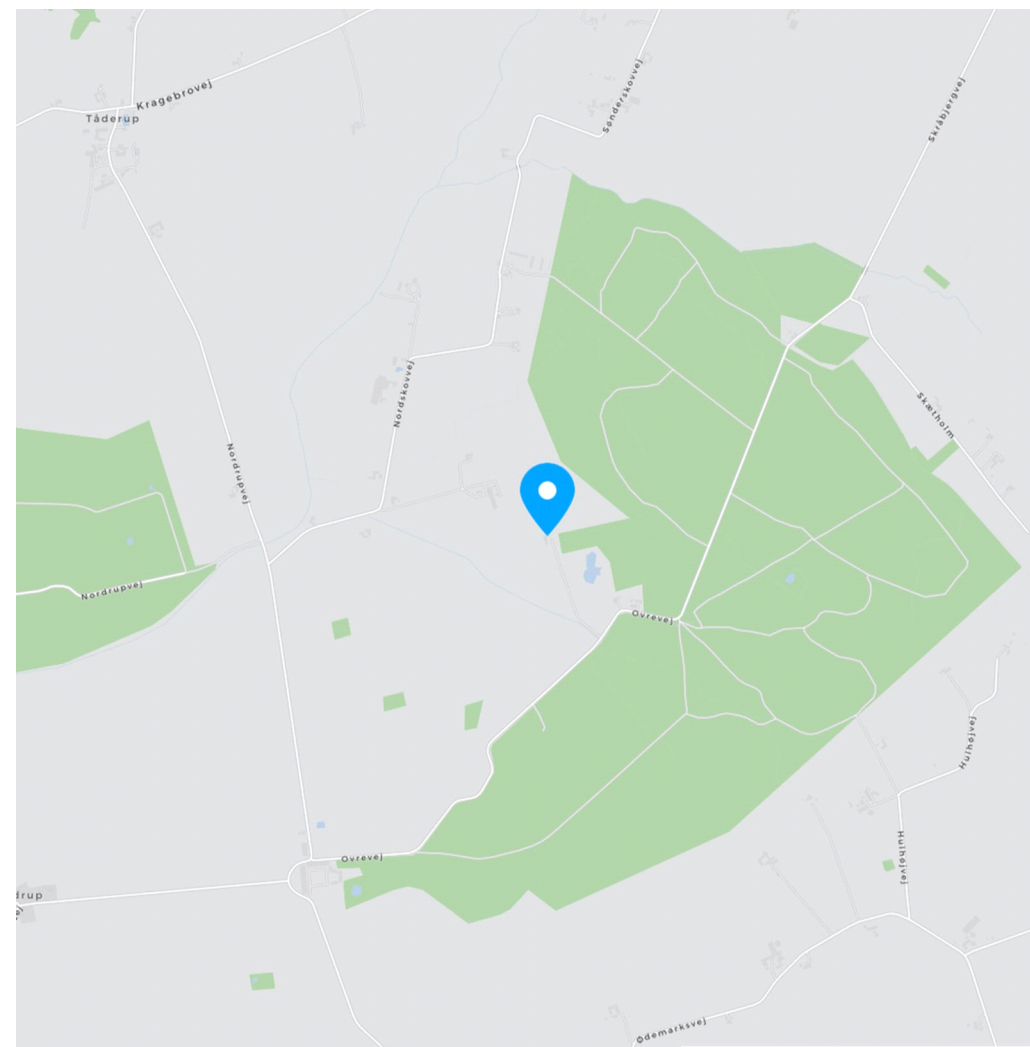
Dato: 15.01.2026



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

Sagsnr.: 373BL1035
Ejerudgift/md.: kr. 3.397

Dato: 15.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

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

Sagsnr.: 373BL1035
 Ejerudgift/md.: kr. 3.397

Dato: 15.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

1 ai Nordruplund Hgd., Nordrupvester

Arealer i alt

Areal

4,3858 ha

4,3858 ha

Heraf vej

401 m²

401 m²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 1 Overdækket areal
 Nr. 2 Maskinhus, garage
 Nr. 3 Udhus
 Nr. 4 Udhus
 Nr. 5 Udhus

Areal

45 m²

101 m²

24 m²

133 m²

82 m²

385 m²

Heraf boligareal

Bygningsareal i alt

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

☒ Ja ☐ Nej

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at lejligheden er udlejet til 31. december 2025.

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

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

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

Sagsnr.: 373BL1035
 Ejerudgift/md.: kr. 3.397

Dato: 15.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	1 ai Nordruplund Hgd., Nordrupvester
BFE-nr.:	2532047
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg
Varmeinstallation:	Træpillefyr
Opført/ombygget år:	1900/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	3.926.000 kr.
Grundværdi bolig:	11.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	222.000 kr.
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.140.800 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	8.800 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	222.000 kr.
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	4,3858 ha
- heraf vej	401 m ²
Boligareal i alt:	456 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	185 m ²
Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	385 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.10.1908 Dok om gangsti mv

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 skovbyggelinje.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Sagsnr.: 373BL1035
Ejerudgift/md.: kr. 3.397

Dato: 15.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.000 Forbrug: 9,40 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,-

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. 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 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.

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. 3.926.000,-
Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 11.000,-
Den foreløbige samlede grundværdi kr. 233.000,-
Heraf grundværdi produktionsjord kr. 222.000,- og grundværdi øvrig jord kr. 0,00,-

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



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

Sagsnr.: 373BL1035
Ejerudgift/md.: kr. 3.397

Dato: 15.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.018	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.795.000
Grundskyld bolig	kr.	98	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Grundskyld produktionsjord	kr.	1.598	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	15.974	I alt	kr.	4.835.650
Renovation	kr.	5.203			
Skorstensfejning	kr.	1.580	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	296	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		40.766			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.694 md./ 308.322 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.923 md./ 251.076 år v/24,70%
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: 13.01.2026
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: Ovrevej 1, Nordruplund, 4190 Munke Bjergby
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 373BL1035
Ejerudgift/md.: kr. 3.397

Dato: 15.01.2026

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:

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

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