

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: Tystrupvej 33, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 80000624
Ejerudgift/md.: kr. 3.217

Dato: 2.4.2025



Beskrivelse:

Den lille landsby Vinstrup ligger højt hævet i landskabet ved Tystrup Sø. Det er netop her, at man finder denne fremragende og autentiske lysteendom, hvor en helt forrygende udsigt til sø og skov optræder i tandem med en charmerende bolig fra 1856, en række gode udbygninger og ikke mindst en stor grund på omtrent fire hektar med direkte adgang til søen.

Et panorama uden sidestykke

Ejendommen ligger på en bakketop, og terrænet skræner ned mod søen. Det giver et helt særligt perspektiv, hvor man har det fulde udsyn, ligesom det betyder, at forgrunden på fornem vis præges af bølgede bakker og åbne enge. Rundt om står klynger af træer, og på den modsatte side af vandet rejser landskabet sig på ny med skovklædte strækninger. På den måde kan man følge med i årstidernes skiften, fra forårsolen første gang skinner på træer og blomster til bladene til sidst gulner og siden falder af grenene.

Grunden fortsætter ned til vandet, hvorfra det er muligt at søsætte en robåd, kano og/eller en kajak. Søen er ganske stor, overfladen er over 600 hektar, hvorfor man så rigeligt vil opleve, at man kan sejle langt omkring på søen samt op ad Susåen. Tystrup Sø, som er beliggende i Natura 2000 område, er desuden velegnet til fiskeri og badning

Autentisk bondehusstil

Ejendommens bygninger, i særdeleshed det fine stuehus, passer perfekt ind i de naturskønne omgivelser. Stuehusets facade er udført med sortmalet bindingsværk og italiensk røde tavl. Vinduene er hvide og sprossede, og det røde tegltag fuldender billedet. Inden døre er stilen videreført med fritlagte bjælker og klassiske trægulve.

I midten af hjemmet er stuen placeret i selskab med store vinduer mod vandet og en brændeovn. Endnu en stue, et værelse og entréen er at finde til den ene side, mens man modsat har et værelse, et pænt køkken og et badeværelse. I tillæg til det samlede boligareal på 142 kvadratmeter er der et bryggers samt et sparum på den anden side af vognporten (disse rum er ikke godkendt til beboelse). Førstesalen består af et stort soveværelse, endnu et værelse og et disponibelt loftrum.

(fortsættes på næste side)

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: Anders Hansen

Adresse: Tystrupvej 33, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 80000624
Ejerudgift/md.: kr. 3.217

Dato: 2.4.2025

Grunden og den gode beliggenhed

Grundens lidt over fire hektar består af en velanlagt have og store engstykker mod søen. Huset er trukket tilbage fra vejen, som er en del af den smukke Margueritrute, og hvor en flot forhave med en allé af birketræer giver en behørig velkomst. På matriklen står foruden selve stuehuset en række udbygninger, der kan tjene adskillige formål. Her er højloftet lade, stald, værksted og garage for at nævne et udpluk.

Sælger ejer også en udstykket byggegrund (nabogrund) på ca. 1.300 kvadratmeter, hvorfra der er en helt fænomenal panoramaudsigt over søen og skoven. Grundene, som er beliggende Tystrupvej 29A, har desuden egen privat indkørsel. Denne grund kan tilkøbes, såfremt dette ønskes.

Selvom ejendommen ligger midt i den flotte natur har man stadig mulighed for at nå større byer inden for kort tid. Det tager f.eks. kun ca. 12. minutter at køre til Sorø Station, hvorfra man med toget kan nå Københavns Hovedbanegård på cirka tre kvarter. Den samlede rejsetid er dermed knap en time. Dagligdags gøremål kan ordnes i Sorø eller Fuglebjerg.

Adresse: Tystrupvej 33, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 80000624
Ejerudgift/md.: kr. 3.217

Dato: 2.4.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 15a	41250 m ²	290 m ²
Areal i alt	41250 m ²	290 m ²

Arealerne fremgår af

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Hovedbygning	130 m ²	142 m ²
Nr. 2 Lade	553 m ²	m ²
Nr. 3 Lade	123 m ²	m ²
Nr. 4 Lade/opbevaring	165 m ²	m ²
Nr. 5 Tiloversbleven landbrugsbygning	73 m ²	m ²
Nr. 6 Maskinhus	51 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	1095 m ²	142 m ²

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra privat alment vandværk

Ja Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Ja Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

Ja Nej

Dokumentation udleveres til køber. Ejerskifte meddeles til kommunen af købers rådgiver.

Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at jagten ikke er udlejet.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at fiskeretten ikke er udlejet.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning Ingen.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der ingen er.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: Der er sælger bekendt ingen. Kan dog forekomme.

Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtelse. Sælger oplyser om forpligtelsen, at der ingen er.

Adresse: Tystrupvej 33, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 80000624
Ejerudgift/md.: kr. 3.217

Dato: 2.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 15a Vinstrup By, Tystrup
BFE-nr.: 1320594
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1856

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 2.359.000,00
Grundværdi: 1.570.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.887.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.256.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Gram køleskab, Bauknect kunnefryser, emhætte, AEG ovn, kogeplader, Siemens opvaskemaskine, Siemens vaskemaskine, Miele tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	41250 m ²
- heraf vej:	290 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	130 m ²
-heraf Erhverv	51 m ²
Kælderareal:	10 m ²
Udnyttet tagetage:	12 m ²
Boligareal i alt:	142 m ²
Andre bygninger:	965 m ²
-heraf Lade	553 m ²
-heraf Lade	123 m ²
-heraf Lade/opbevaring	165 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	73 m ²
-heraf Maskinhus	51 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

6.5.1874 Dok om fredskov mv, Vedr 14B, 21A -
12.1.1910 Dok om vandværk mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Vedr 15A, 1C, 1D, 2B, 3F, 9B, 11C, 26C -
18.7.1959 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 15A
1.5.1964 Dok om fredning, Prioritet forud for pantegæld
25.5.1964 Dok om adgangsbegrænsning mv
9.5.1967 Dok om fredning, Vedr 9C, 3B

Fortsættes på side 5

Ejendommen er omfattet af kommuneplan:

- Kommuneplan 2021
- Landsbyafgrænsning Vinstrup
- Næstvedstrategien 2023-2035
- Plan - Turismetillæg til planstrategi 2016-27
- Plan - Turismetillæg til Planstrategi 2016

Ejendommen er omfattet af Lokalplan:

- nr. 5.a.2 Bevarende lokalplan for Vinstrup

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan: Kloakopland - VKA2

Der findes beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Der er områder udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen.

Ejendommen pålagt landbrugspligt.

Ejendommen er omfattet af fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen.

Ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbenskyttelseslinje.

Ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Tystrupvej 33, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 80000624
Ejerudgift/md.: kr. 3.217

Dato: 2.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Codan Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Bygning 1 undtaget for dækning (udhusbygning 94,36 m²), bygning 2, undtaget for dækning (bådhus 61,26 m²), bygning 3 undtaget for dækning (gammel staldbygning 120,96 m²), bygning 4 undtaget for dækning (drivhus 7,18 m²)

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.800,00 Forbrug: 7.580 kg

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats: Produktions tidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som ejerbolig:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som ejerbolig, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som ejerbolig for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til erhvervs-, landbrugs- eller skovejendom, vil dette kunne medføre en ændring af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Adresse: Tystrupvej 33, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 80000624
Ejerudgift/md.: kr. 3.217

Dato: 2.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 9.624,72	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 12.309,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 10.170,46	I alt
Renovation	kr. 4.014,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Røttelekæmpelse	kr. 420,48	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skorstensfejning	kr. 2.068,41	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 38.607,07	

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 35.721 md./ 428.649 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 28.674 md./ 344.083 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 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: 2.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Tystrupvej 33, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 80000624
Ejerudgift/md.: kr. 3.217

Dato: 2.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Servitutter - Fortsat fra side 2.

27.2.1970 Dok om fredning, Vedr 9C og 3B

15.5.2003 Bevarende lokalplan nr. 5.a.2 (507) for Vinstrup Vedr 15 a

8.10.2013 Vedr. kloakledninger og pumpebrønde