

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: Rugmarken 126, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 435291
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 18.03.2026



Luksuriøs arkitekttegnet Friis & Moltke villa med enestående beliggenhed

Rugmarkens arkitektoniske perle – når arkitektur og natur smelter sammen

Velkommen til en enestående arkitektonisk oplevelse på toppen af rugmarken – en villa, hvor raffineret design, tidløs elegance og moderne komfort smelter sammen i perfekt harmoni. Denne ejendom er ikke blot et hjem, men et statement: en sjælden fusion af æstetik, funktionalitet og naturens storslåede panorama.

Bygget i robuste, rustikke materialer, har villaen gennem årene opnået en karakterfuld patina, der fremhæver dens arkitektoniske særpræg. Løbende restaureringer og opdateringer har skabt en subtil dialog mellem husets oprindelige sjæl og nutidens moderne krav. Tag og undertag, udskiftet i perioden 2010–2012, vidner om den kompromisløse kvalitet og vedligeholdelse, som ejendommen har gennemgået.

En beliggenhed som ingen anden

På den højtliggende grund åbenbares et udsyn, der strækker sig over de omkringliggende friarealer – et visuelt åndehul med en unik følelse af privatliv og luftighed. Her mødes arkitektur, natur og funktionalitet i et helstøbt samspil, der sjældent opleves i danske villaer.

Indendørs – atmosfære og arkitektonisk magi

Fra første skridt ind i entréen mærkes husets karakter. Mørke skiferklinker, vandskurede vægge og de ikoniske blå skydedøre skaber en æstetisk signatur, der elegant definerer hjemmets identitet.

Planløsningen er gennemtænkt og legende, med en flydende sammenhæng mellem rummene. Køkkenalrummet – boligens hjerte – byder på et stilrent invita-køkken fra 2024, hvor funktionalitet møder kunstnerisk elegance. Den markante trappe til førstesalen skaber et dramatisk rumforløb, mens det skræddersyede spisebord og bænken vidner om husets unikke design-

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: Bo Lynge Nielsen

Liebe

Adresse: Rugmarken 126, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 435291
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 18.03.2026



Liebe

Adresse: Rugmarken 126, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 435291
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 18.03.2026



Liebe

Adresse: Rugmarken 126, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 435291
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 18.03.2026



Adresse: Rugmarken 126, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 435291
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 18.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Rugmarken 126, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 435291
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 18.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Jammerbugt
Matr.nr.: 12as Fjerritslev By, Kollerup
BFE-nr.: 3391762
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2026
Ejendomsværdi: 1.714.000
Grundværdi: 290.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.371.200
Grundlag for grundskyld: 232.000

Arealer**

Grundareal: 1.019 m²
Boligareal i alt: 202 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 74 m²
Carport: 35 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: 17.08.1978 - Lokalplan nr. 2
- Nr. 2: 22.08.1979 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan 04.B2 - Algade, Rolighedsvej, Højgården, Rugmarken, Dalhøjen m.fl.
Lokalplan 02 - Rugmarken

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: Rugmarken 126, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 435291
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 18.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.221 Forbrug: 1.733 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Rugmarken 126, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 435291
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 18.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.993	Kontantpris	kr. 2.650.000
Grundskyld	kr.	3.062	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 17.750
Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse	kr.	188	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 11.000
Skorstensfejning	kr.	849	I alt	kr. 2.678.750
Renovation mv.	kr.	3.430	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers eventuelle udgifter til køberrådgivning ved egne rådgivere er ikke medtaget. Ej heller er eventuelle udgifter til bankgaranti/udbetaling medtaget. Køber skal således selv drage omsorg for at indhente priser herpå og lægge disse omkostninger ind i sit købsbudget.	
Grundejerforening, anslået	kr.	500		
Husforsikring/Brandforsikring	kr.	7.545		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.568		

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: Rugmarken 126, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 435291
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 18.03.2026

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 afgiftspantebreve 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: