

## 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. 2.645.000

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

Dato: 05.08.2026



### 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.

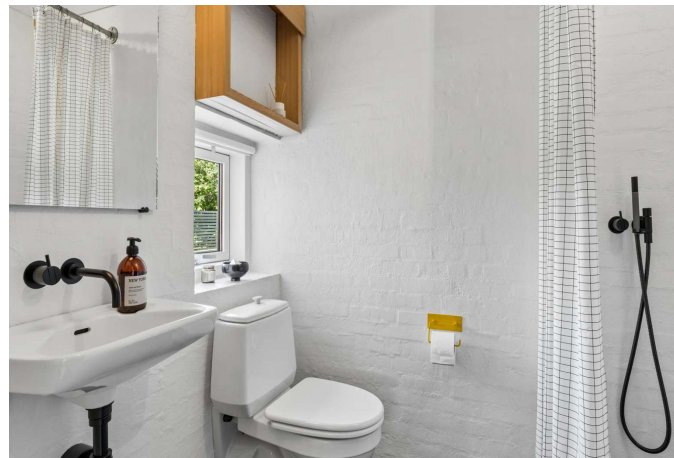
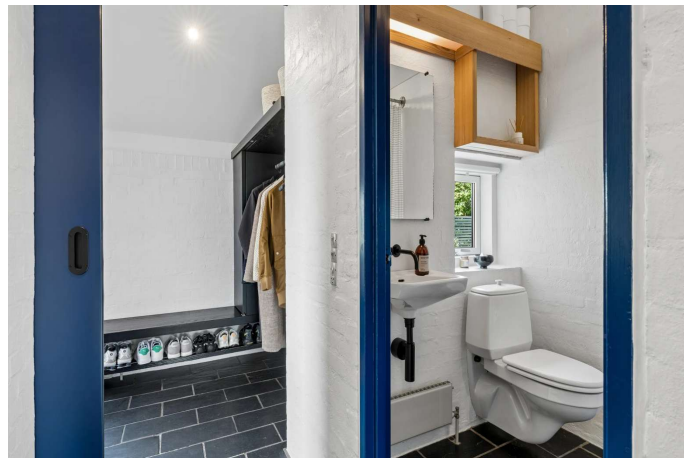
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bo Lynge Nielsen

Adresse: Rugmarken 126, 9690 Fjerritslev  
Kontantpris: kr. 2.645.000

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

Dato: 05.08.2026



# Liebe

Adresse: Rugmarken 126, 9690 Fjerritslev  
Kontantpris: kr. 2.645.000

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

Dato: 05.08.2026

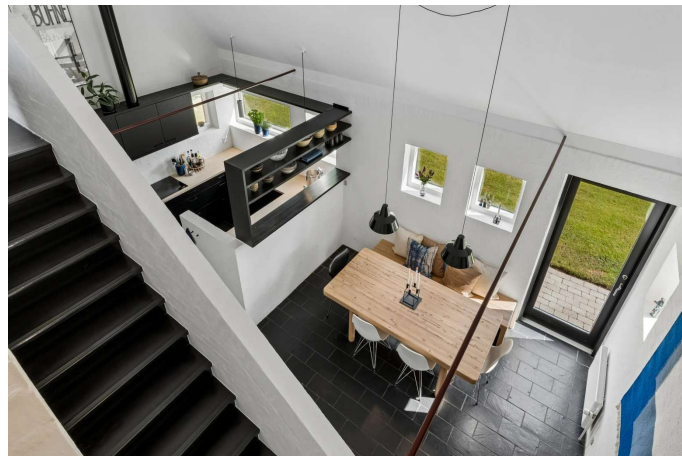


# Liebe

Adresse: Rugmarken 126, 9690 Fjerritslev  
Kontantpris: kr. 2.645.000

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

Dato: 05.08.2026

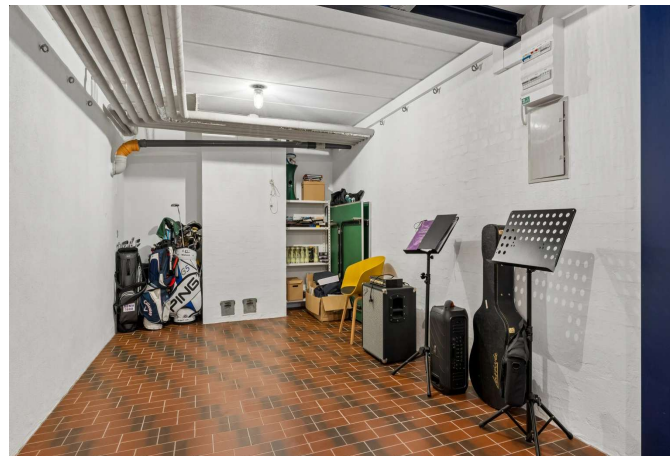
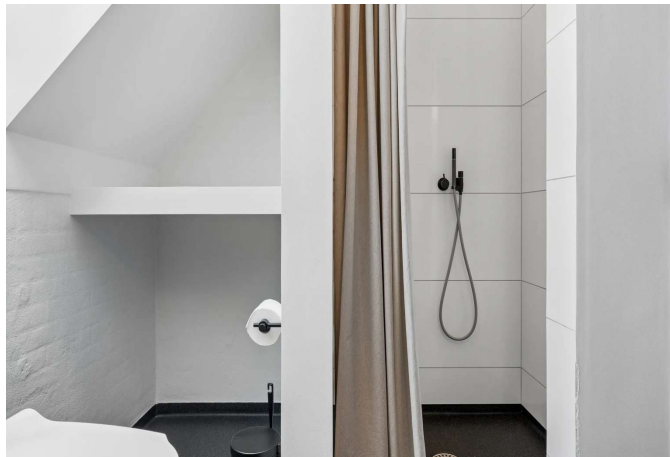
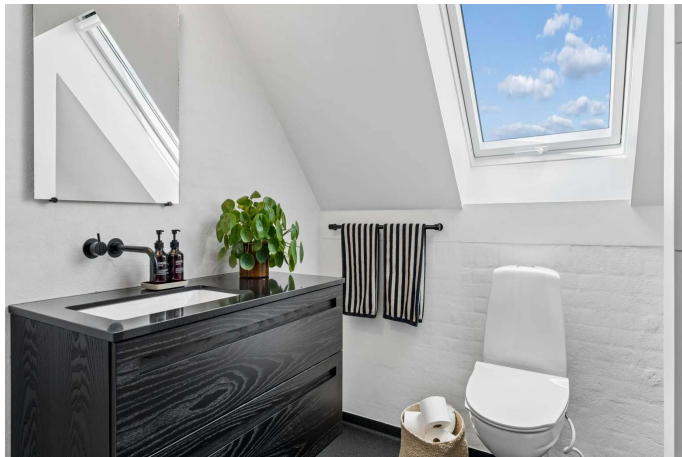


# Liebe

Adresse: Rugmarken 126, 9690 Fjerritslev  
Kontantpris: kr. 2.645.000

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

Dato: 05.08.2026

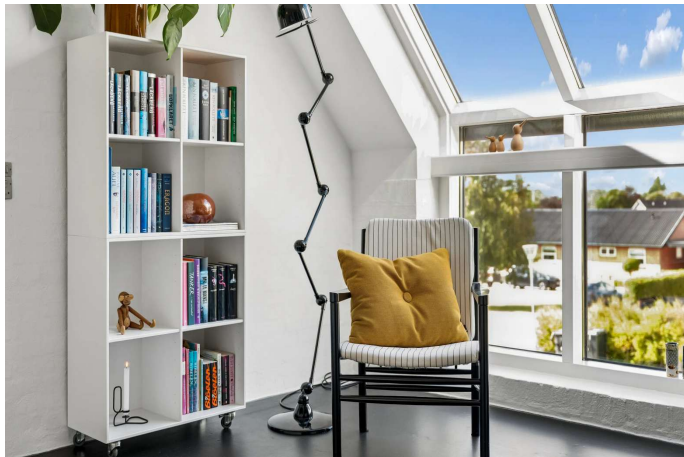


# Liebe

Adresse: Rugmarken 126, 9690 Fjerritslev  
Kontantpris: kr. 2.645.000

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

Dato: 05.08.2026



Adresse: Rugmarken 126, 9690 Fjerritslev  
Kontantpris: kr. 2.645.000

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

Dato: 05.08.2026



# Liebe

Adresse: Rugmarken 126, 9690 Fjerritslev  
Kontantpris: kr. 2.645.000

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

Dato: 05.08.2026



N

Adresse: Rugmarken 126, 9690 Fjerritslev  
Kontantpris: kr. 2.645.000

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

Dato: 05.08.2026

## Ejendomsdata\*:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Jammerbugt  
Matr.nr.: 12as Fjerritslev By, Kollerup  
BFE-nr.: 3391762  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
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 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 202 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Kælder: 74 m<sup>2</sup>  
Carport: 35 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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. 2.645.000

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

Dato: 05.08.2026

## Forsikringsforhold:

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

## Andre forhold af væsentlig betydning:

## Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.221 Forbrug: 1.733 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

## 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. 2.645.000

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

Dato: 05.08.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u>                    |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |
|---------------------------------------------|-----|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat                           | kr. | 6.993         | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. 2.645.000 |
| Grundskyld                                  | kr. | 3.062         | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | kr. 17.750    |
| Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse | kr. | 188           | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | kr. 10.000    |
| Skorstensfejning                            | kr. | 849           | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. 2.672.750 |
| 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. 2.645.000

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

Dato: 05.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.697.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 800.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 531.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen