

REAL



Havnemarken 20, Bjerger, 4480 Store Fuglede

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	50
Kontant	1.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.717	Grund m ²	2.432
Byggeår	1972		

Sagsnr. **370-6400**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland / Tlf. +45 59594042 / www.realmaeglerne.dk/jerslev

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: Havnemarken 20, Bjerge, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 370-6400
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 21.04.2026



VELHOLDT FRITIDSHUS MED ANNEKS OG EN SKØN GÅRDHAVE, DEJLIG LUKKET OG "PRIVAT" GRUND

Her kan du få et virkelig velholdt fritidshus med masser af charme og miljø. Der er kun ca. 5 min. gang til en skøn badestrand, hvor du også kan nyde solnedgangen.

Fritidshuset er opført på støbt fundament med nyere sort eternittag fra 2022 (både på hovedhus og anneks - uden asbest), vinduerne er primært termovinduer. Selve fritidshuset har lofter til kip, indrettet med: Praktisk mindre køkken, som er godt udnyttet, dejlig lys og hyggelig stue med plads til både sofagrube og spiseafdeling, soveværelse med skab, værelse, badeværelse med brusebad. Fyrretræsgulve og og trælofter med synlige bjælker.

Dejlig stort anneks med trægulv og træloft, endvidere et lille rum hvor der er plads til at etablere toilet/badeværelse (nogle forberedelser er foretaget).

Mellem bygningerne er der en fantastisk lukket gårdhave, hvor der er flisebelægning, beplantning, græsplæne og en lille legeplads. Godt og rummeligt udhus med plads til et lille værksted samt opbevaring af haveredskaber og havemøbler.

Grundens størrelse er reelt 1.466 m². Der er 966 m², som er anvendt til vej sommerhusveje.

VELHOLDT OG SKØNT FRITIDSHUS MED MASSER AF MILJØ - 5. MIN GANG TIL EN GOD BADESTRAND MED SOLNEDGANG !

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.

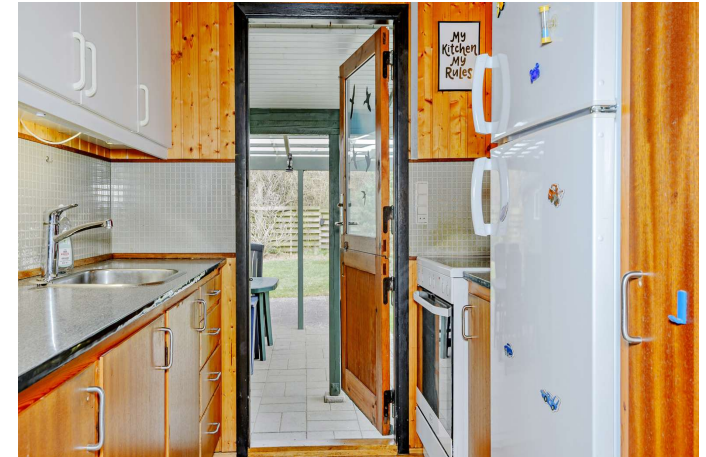
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen

Adresse: Havnemarken 20, Bjerge, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 370-6400
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 21.04.2026

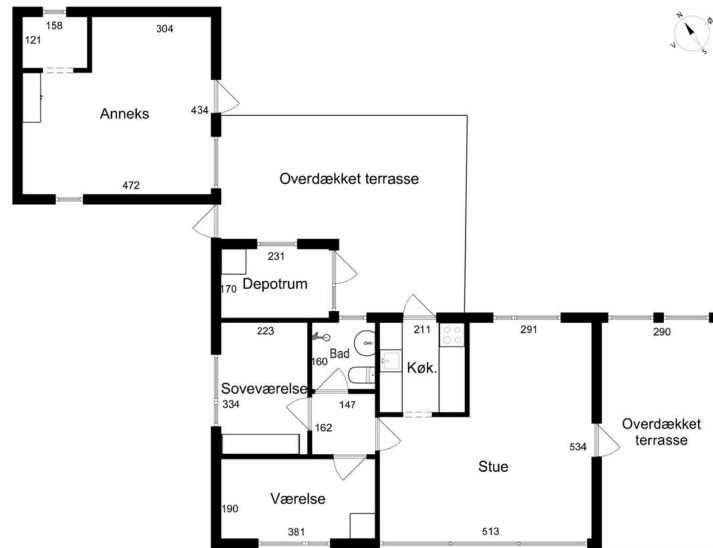




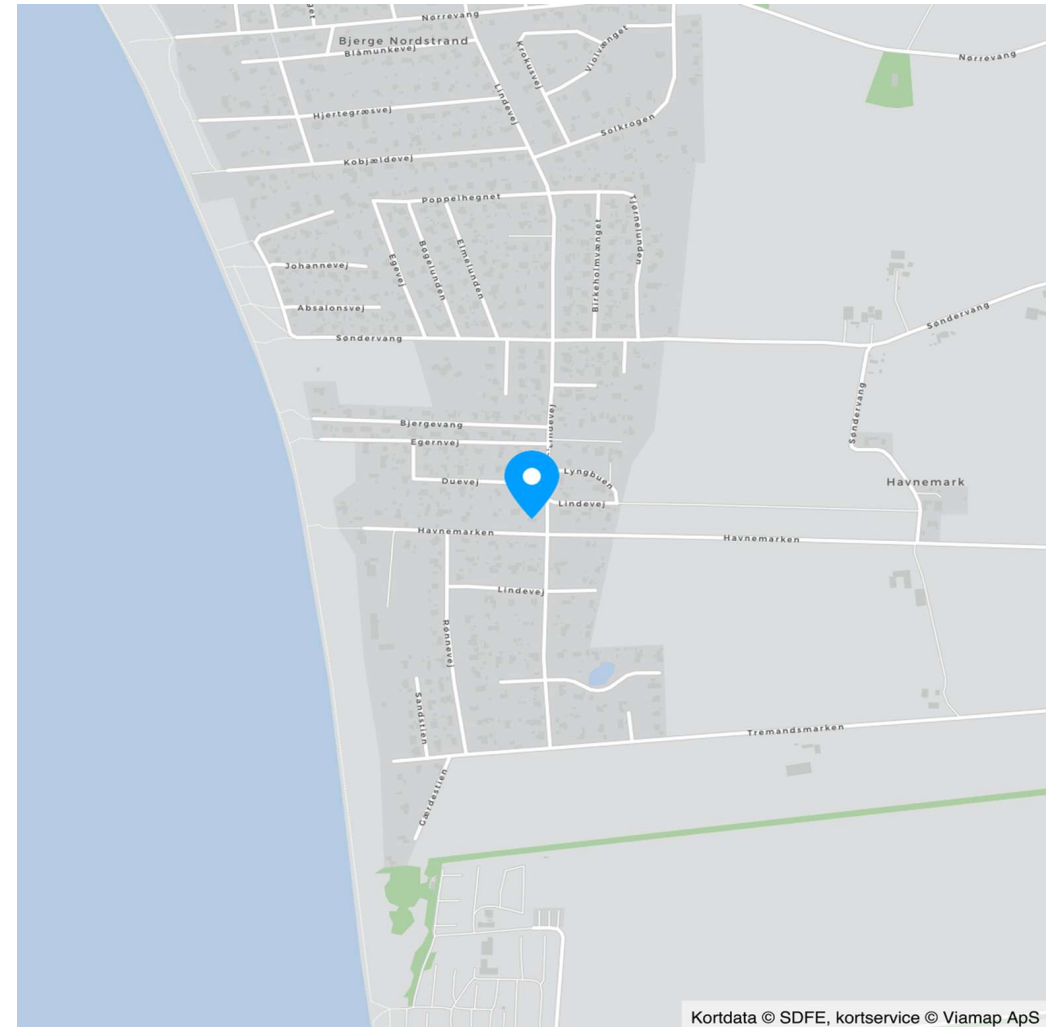
Adresse: Havnemarken 20, Bjerger, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 370-6400
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 21.04.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Havnemarken 20, Bjerger, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 370-6400
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 26bo Bjerger By, Svallerup
BFE-nr.: 2467112
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.053.000
Grundværdi: 630.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 842.400
Grundlag for grundskyld: 504.000

Arealer**

Grundareal: 2.432 m²
- heraf vej 966 m²
Boligareal i alt: 50 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 31 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: 16.08.1934 - Dok om færdselsret mv 23_U_88
- Nr. 2: 29.01.1937 - Dok om baderet mv, Vedr 26N
- Nr. 3: 29.01.1937 - Dok om baderet mv, Vedr 26N
- Nr. 4: 10.01.1951 - Dok om baderet samt færdselsret mv, Vedr 26N
- Nr. 5: 09.05.1951 - Dok om baderet samt færdselsret mv, Vedr 26N
- Nr. 6: 09.05.1951 - Dok om baderet samt færdselsret mv, Vedr 26N
- Nr. 7: 11.02.1958 - Dok om baderet samt færdselsret mv, Vedr 26N
- Nr. 8: 26.01.1967 - Dok om vandværk mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan U4.S01 - Sommerhusområde Bjerger Nordstrand

Tilbehør:

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

Keramisk Komfur (Voss), Køleskab (Vestfrost)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Der kan være enkelte effekter i anneks og udhus som ikke medfølger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Havnemarken 20, Bjerger, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 370-6400
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsoptillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Havnemarken 20, Bjerger, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 370-6400
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.296	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	8.366	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Grundejerforening	kr.	350	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.650
Forsikring	kr.	5.783	I alt	kr.	1.312.300
Renovation	kr.	1.804			

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. 20.600

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.239 md. / 86.871 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.846 md. / 70.155 år v/25,21 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Havnemarken 20, Bjerger, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 370-6400
Ejerudgift/md.: kr. 1.717

Dato: 21.04.2026

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:

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

Hos RealMæglerne i Ubyby får du 2 ejendomsmæglere med stor erfaring og et indblik i boligmarkedet.

Lad os - uforpligtende - give dig vores vurdering af dine købs- og salgsmuligheder, vi er ikke "bank-ejet" og har derfor altid flere løsninger til finansiering. Vi mener selv, at vores store succesrate må skyldes vores lokalkendskab og uhøjtidelige tilgang til opgaverne. Vi holder begge ben på jorden og koncentrerer os om det væsentlige; vores kunder!

Overvejer du at handle hus, så besøg os eller ring og aftal et uforpligtende møde hos dig, så vil vi fortælle, hvad vi kan tilbyde dig.