



REAL

Bjergevang 17, Bjerge Str, 4480 Store Fuglede

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	100
Kontant	4.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.700	Grund m ²	700
Byggeår	2012		

Sagsnr. **370-6517**

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: Bjergetang 17, Bjerget Str, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 370-6517
Ejerudgift/md.: kr. 2.700

Dato: 04.09.2026



60 METER FRA SANDSTRANDEN - ARKITEKTTEGNET FRITIDSHUS FOR LIEBHAVERE - OPFØRT I RIGTIG FLOT KVALITET

Her går det hele op i en harmonisk helhed, beliggenheden er helt i top med kun 60 meter til sandstranden. Vandudsigten fra huset og grunden bliver man aldrig træt af, vejret og årstiderne skifter, farverne og udsigten ændres hele tiden.

Fritidshuset er arkitekttegnet med tidssvarende og elegante løsninger, som ikke går på kompromis med den praktiske brug. Selve fritidshuset er opført på støbt fundament, facaderne er beklædt med cedertræ, taget har et yderst flot udtryk med tagpap og lister, vinduer og døre er udført i træ/alu. Indrettet med bl.a: Bryggers med skab og vask, jordvarmeanlæg der giver hele huset en behaglig gulvvarme, stort åbent rum som rummer køkken med lyse elementer, halv væg der afskærmer mod stuen, der rummer spiseplads og hyggeafdeling med sofagruppe, alkove til middagslur eller som læseområde. Børne- eller gæsteafdeling med 2 gode værelser og eget badeværelse med bruseniche. Fra stuen adgang til rummeligt forældresoveværelse med adgang til eget badeværelse med bruseniche. Der er en rigtig god akustik i huset, som opnås med lyddæmpende Troldekt lofter ført til kip, hvilket giver en rigtig dejlig åben rumfornemmelse.

Fra stue og køkken er der den skønneste udsigt til vandet. Fra køkkenet er der udgang til en stor træterrasse, som dækker både syd- og vestsiden af huset. Mod vest er terrassen også overdækket. Der er et anneks med ekstra sovepladser. Udhus til opbevaring. Alle bygningerne har et roligt og ens udtryk. Grunden er plan og velegnet til boldspil.

Fritidshuset er nyopført i 2012. Anneks og udhus er renoveret i 2012. Der er indlagt fibernet. Fritidshuset er opvarmet hele året til ca. 22 grader (lav udgift).

HER SÆLGES DET FEDESTE FRITIDSHUS - KUN 60 METER FRA SANDSTRANDEN - BESTIL TID TIL EN FREMVISNING !!

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.

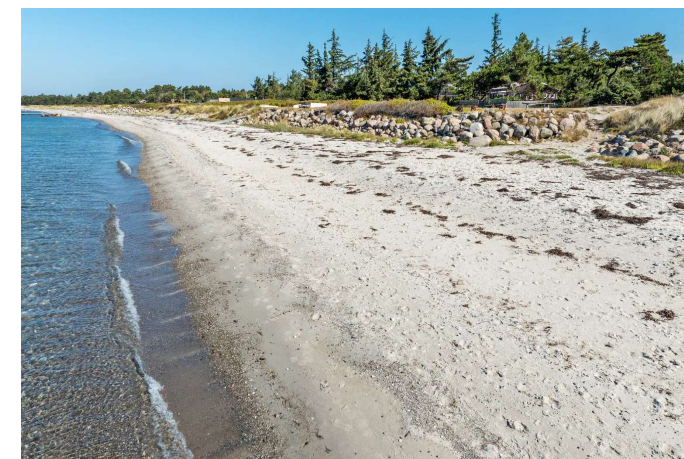
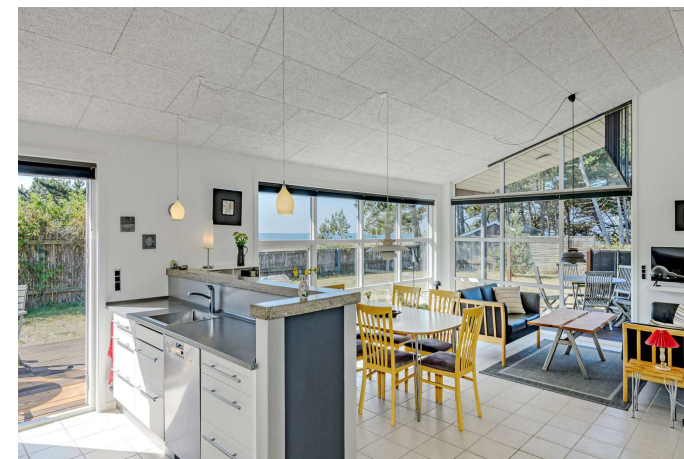
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen

Adresse: Bjergevang 17, Bjerger Str, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 370-6517
Ejerudgift/md.: kr. 2.700

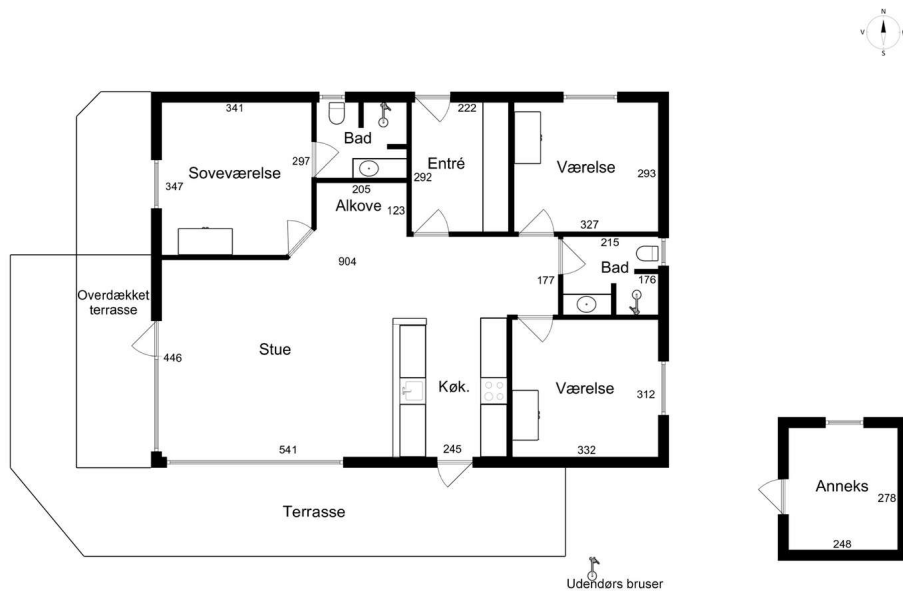
Dato: 04.09.2026



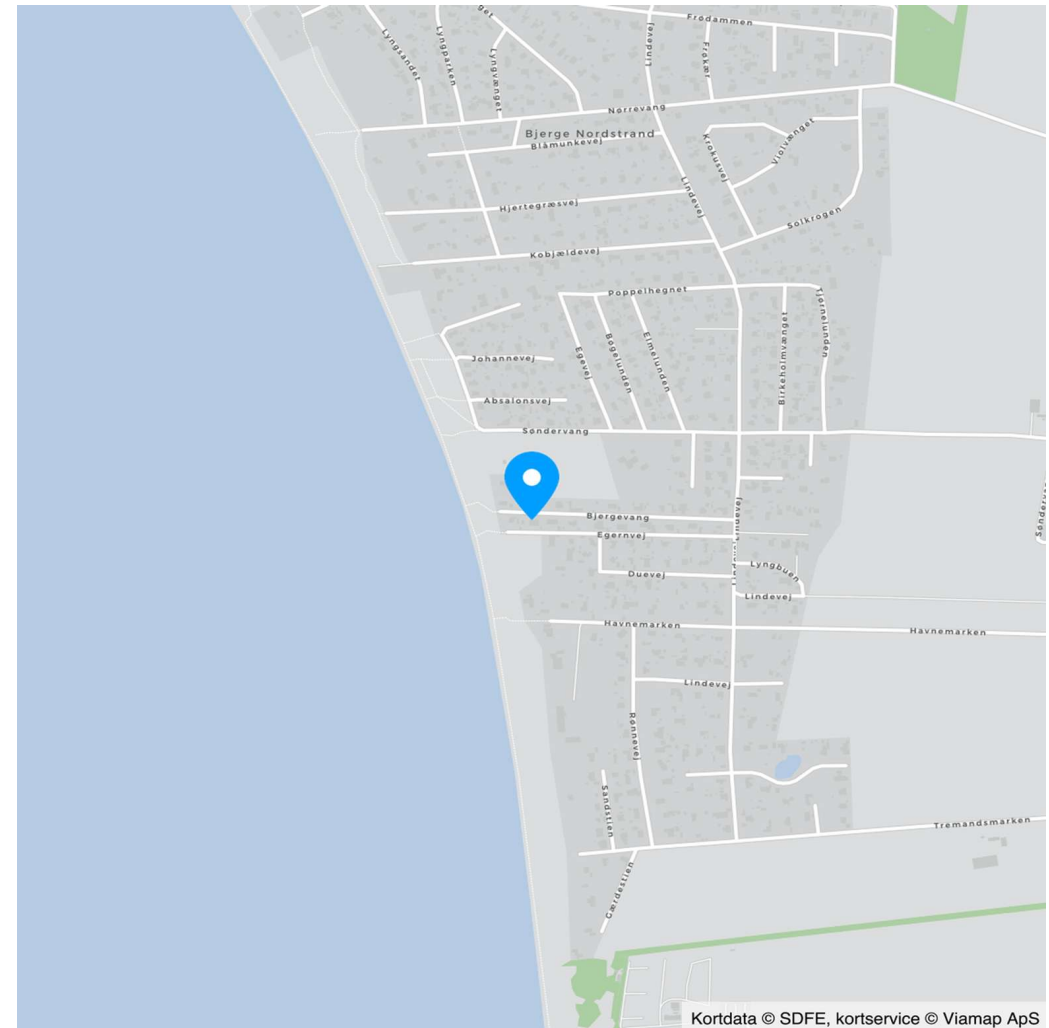
Adresse: Bjergevang 17, Bjerger Str, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 370-6517
Ejerudgift/md.: kr. 2.700

Dato: 04.09.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Bjergevang 17, Bjerger Str, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 370-6517
Ejerudgift/md.: kr. 2.700

Dato: 04.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 26bq Bjerger By, Svallerup
BFE-nr.: 2467114
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.023.000
Grundværdi: 1.073.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.418.400
Grundlag for grundskyld: 858.400

Arealer**

Grundareal: 700 m²
Boligareal i alt: 100 m²
- heraf Sommerhus 100 m²

Øvrige arealer:

Udhus: 12 m²
Udhus: 9 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: 10.04.1961 - Dok om forbud mod jagt
- Nr. 2: 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):

Indbygningsovn, Keramisk Kogeplade, Emhætte, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bjergevang 17, Bjerger Str, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 370-6517
Ejerudgift/md.: kr. 2.700

Dato: 04.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Jordvarme
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Bjergetvang 17, Bjerget Str, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 370-6517
Ejerudgift/md.: kr. 2.700

Dato: 04.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	12.334	Kontantpris	kr. 4.495.000
Grundskyld	kr.	14.249	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 28.850
Rottebekæmpelse	kr.	168	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 9.299
Renovation	kr.	1.804	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr. 9.500
Vejlaug	kr.	300	I alt	kr. 4.542.649
Bygningsforsikring	kr.	3.540	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.	
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 32.395		

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.210 md. / 302.525 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.366 md. / 244.397 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Bjergevang 17, Bjerger Str, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 370-6517
Ejerudgift/md.: kr. 2.700

Dato: 04.09.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 Ubby 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.