



**REAL**

## Skolelodden 2, Bjerger By, 4480 Store Fuglede

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>144</b>
Kontant	<b>1.295.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.566</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>982</b>
Byggeår	<b>1900</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **370-6406**

**RealMæglerne** Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland / Tlf. +45 59594042 / [www.realmaeglerne.dk/jerslev](http://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: Skolelodden 2, Bjerge By, 4480 Store Fuglede  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 370-6406  
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 17.06.2026



**PÆNT MODERNISERET VILLA MED NYT KØKKEN - NYT LUFT TIL VAND VARME-ANLÆG - DEJLIG LUKKET HAVE OG HYGGELIG GÅRDHAVE**

Helt indflytningsklar 1 1/2 plans villa med god plads, beliggende i den hyggelige landsby Bjerge, som er godt placeret i forhold til Kalundborg og Slagelse. Der er fast busforbindelse og god vej i egen bil.

Indretning i stueplan: Entre med garderobeplads, stor opholdsstue med brændeovn, plads til stort spisebord og hygge-krog med sofa, flot nyt køkken med hvide elementer og en varm træbordplade, gang med god trappe til 1. sal, badeværelse med fliser til loft, gulvvarme og kar med brusemulighed, dejligt bryggers med bord/vask og plads til vaskemaskine. Fra stuen udgang til en hyggelig udestue, der forlænger sæsonen både forår og efterår. 1. sal: Repos med plads til ekstra gæsteseng, hjemmekontor eller lign., stort soveværelse og 2 børneværelser. Pæne lyse overflader, nye pæne laminatgulve.

Eternittag uden asbest fra 2017. Nyt luft til vand varmeanlæg, hvilket betyder lav varmeudgift.

Garage og udhus. Mellem bygningerne er der den skønneste gårdhave og overdækket areal med plads til havemøbler og grill. Dejlig lukket have med ældre beplantning, græsplæne og en dejlig solterrasse.

**FULDSTÆNDIG INDFLYTNINGSKLAR VILLA MED GOD PLADS - NYT KØKKEN - NYT LUFT TIL VAND VARMEANLÆG - KOM OG KIG !!**

### 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.

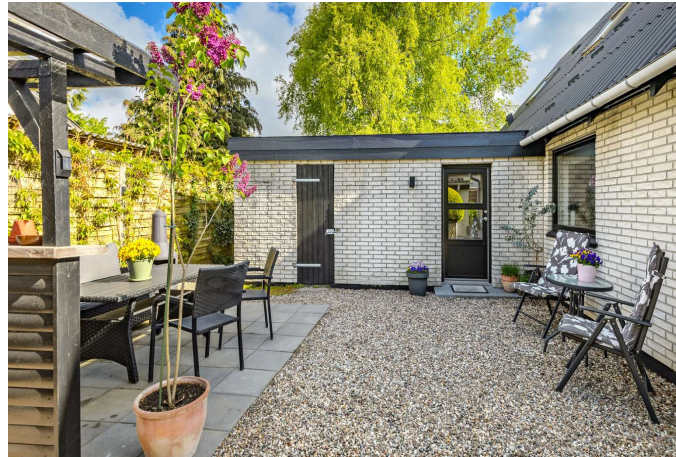
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen

Adresse: Skolelodden 2, Bjerge By, 4480 Store Fuglede  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 370-6406  
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 17.06.2026







Adresse: Skolelodden 2, Bjerge By, 4480 Store Fuglede  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 370-6406  
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 17.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kalundborg  
Matr.nr.: 2n Bjerge By, Svallerup  
BFE-nr.: 2466337  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1900

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 858.000  
Grundværdi: 257.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 686.400  
Grundlag for grundskyld: 205.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 982 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 144 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 18 m<sup>2</sup>  
Udhus: 24 m<sup>2</sup>  
Garage: 26 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: 05.06.1965 - Dok om oversigt mv -  
- Nr. 2: 09.12.1988 - Lokalplan nr. 29 Vedr. 2-a 2-fk lod til 2-a

**Planer**

Kommuneplan U3.B01 - Bjerge  
Lokalplan 29 - Lokalplan nr. 29 - For Bjerge byområde

Tilbehør:

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

, Keramisk Kogeplade (AEG), Emhætte, Køle/fryseskab (Logik), Indbygningsovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skolelodden 2, Bjerger By, 4480 Store Fuglede  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 370-6406  
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 17.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENE-RE:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.400 Forbrug: 4.904 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Luft til vand

Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Skolelodden 2, Bjerger By, 4480 Store Fuglede  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 370-6406  
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 17.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.501	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	3.413	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Rottebekæmpelse	kr.	192	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation	kr.	2.822	I alt	kr.	1.312.717
Skorstensfejer	kr.	567			
Husforsikring	kr.	8.295	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.	18.790			

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 7.095 md. / 85.141 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.747 md. / 68.968 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Skolelodden 2, Bjerger By, 4480 Store Fuglede  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 370-6406  
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 17.06.2026

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. 460.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 200.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 140.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.