

# Østvej 36, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Fritidsbolig** | Bolig m$^2$ | **82** |
| Kontant | **1.995.000** | Værelser | **4** |
| Ejerudgift | **1.337** | Grund m$^2$ | **700** |
| Byggeår/ombygget | **1963/2018** | | |

Sagsnr. **370-6305**

**RealMæglerne** Klarstrup og Sørensen ApS
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland / Tlf. +45 59594042 / www.realmaeglerne.dk/jerslev

**RealMæglerne** Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
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: Østvej 36, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6305
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 08.11.2026



FRITIDSHUS I FLOT STAND - MANGE SOVEPLADSER - GULVVARME I DET MESTE AF HUSET

Her sælges et virkelig skønt og helårsanvendeligt fritidshus, beliggende på en dejlig ugeneret og "privat" grund, omgivet af bøgehæk. Den lækre børnevenlige sandstrand finder du indenfor ca. 10 min. gang. På stranden har du de flotteste solnedgange mod vest.

Selve fritidshuset er opført med facader som vandret sort træklædning, sort ståltag med profil, hvide bondehusvinduer. Indretningen byder på: Entre/fordeling, dejligt badeværelse med bruseniche, skabs- og bordplads og med vaskemaskine, 3 gode værelser, hvor de 2 største er placeret i hver sin ende af huset, hvilket gør fritidshuset ideelt til 2 familier, stort åbent miljø med et godt stort køkken, spiseplads med plads til mange gæster, rigtig hyggelig stue med brændeovn og udgang til haven. Ca. 60 m2 af fritidshuset har gulvvarme fra luft til vand anlæg, det betyder at granitfliserne altid er behagelige - også uden fodtøj.

Pæn indkørsel og gangarealer belagt med fliser/granit og plads til 4 biler incl. carport. Isoleret anneks med 4 sovepladser og elvarme. Udhus med fin plads til haveredskaber o.s.v. Udebruser med både koldt og varmt vand. I haven er der mulighed for sol hele dagen, terrasserne vender mod syd og vest. Der er mulighed for boldspil og leg på græsplænen.

Boligen har tilsluttet Fiber Forbindelse.

Området er drænet og tørt, der betales et lille årligt kontingent til Drænlauget.

ET SKØNT FRITDSHUS TIL ALLE ÅRSTIDER - GODE FACILITETER - MANGE SOVEPLADSER

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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Østvej 36, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6305
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 08.11.2026















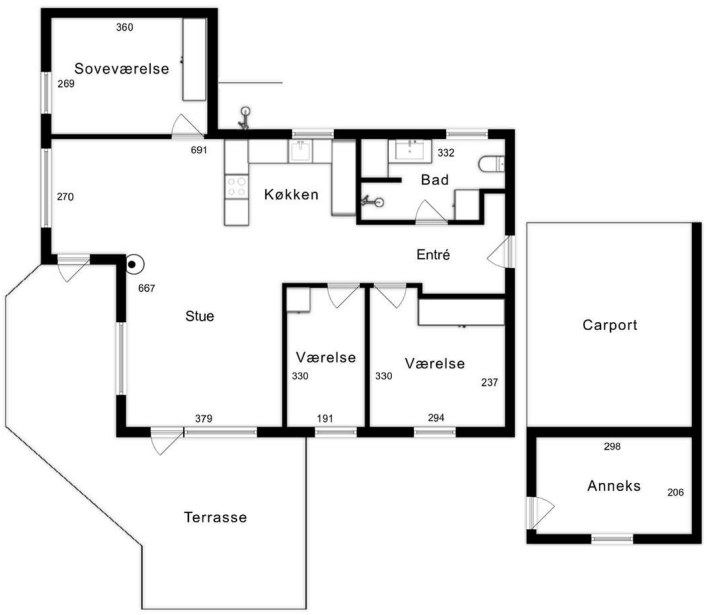
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

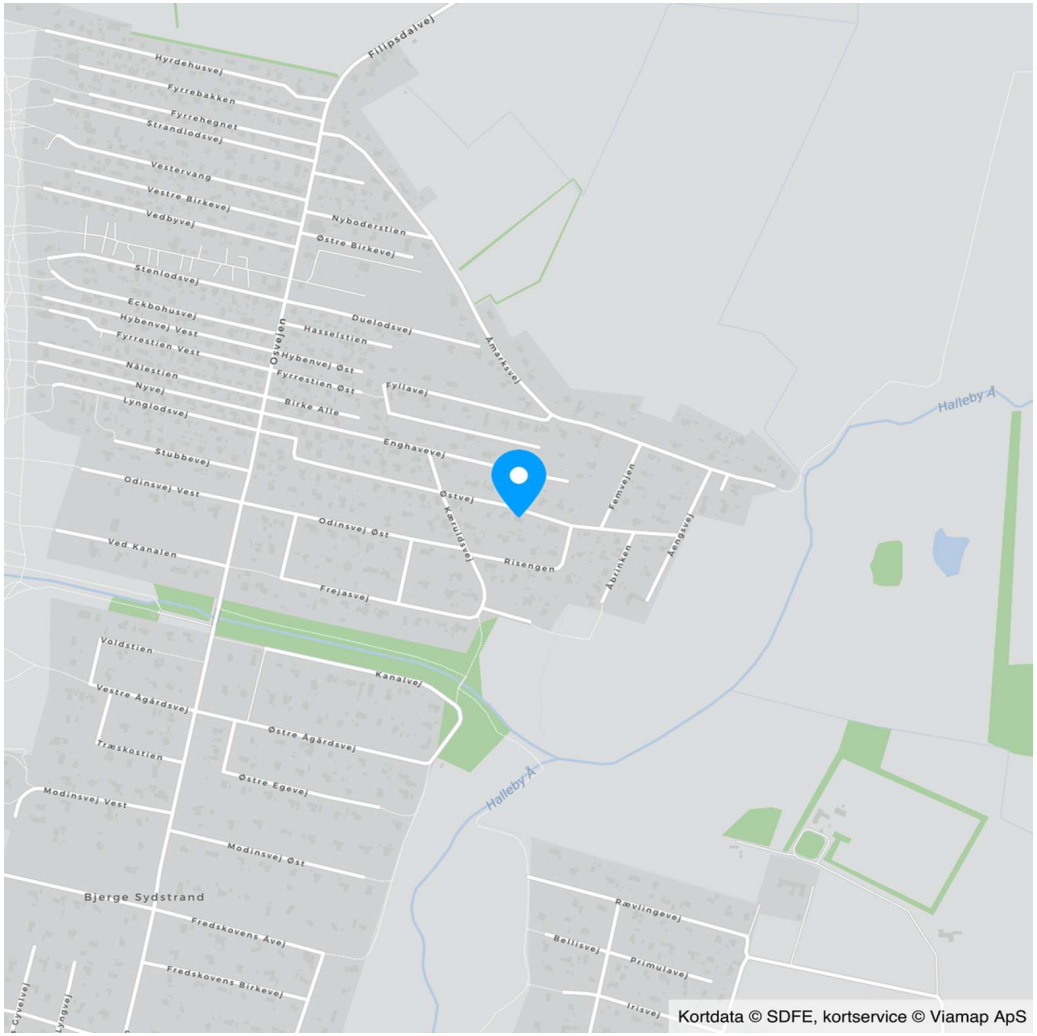
Adresse: Østvej 36, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6305
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 08.11.2026




EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar





**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Østvej 36, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6305
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 08.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Fritidsbolig |
| Må benyttes til: | Sommerhus |
| Kommune: | Kalundborg |
| Matr.nr.: | 79q Bjerge By, Svallerup |
| BFE-nr.: | 2467473 |
| Zonestatus: | Sommerhusområde |
| Vej: | Privat fællesvej |
| Opført/ombygget år: | 1963/2018 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 1.216.000 |
| Grundværdi: | 313.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 972.800 |
| Grundlag for grundskyld: | 250.400 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 700 m² |
| Boligareal i alt: | 82 m² |
| Øvrige arealer: | |
| Udhus: | 12 m² |
| Carport: | 28 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: 08.07.1961 - Dok om baderet samt færdselsret mv

**Planer**
Kommuneplan G4.S01 - Sommerhusområde Bjerge Sydstrand

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

Komfur, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Ovn, Vaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Der medfølger delvist indbo - sælger udarbejder en liste.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Østvej 36, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6305
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 08.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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: 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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 beskatnings-grundlag 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 uved-kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Brændeovn**
Der findes 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 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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Østvej 36, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6305
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 08.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 4.961 |
| Grundskyld | kr. | 4.157 |
| Renovation | kr. | 1.804 |
| Skorstensfejning | kr. | 440 |
| Grundejerforening | kr. | 400 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 170 |
| Drænlauget | kr. | 200 |
| Husforsikring | kr. | 3.907 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 16.039 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 1.995.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 13.850 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.267 |
| Omkostninger for berigtigelse | kr. | 9.500 |
| I alt | kr. | 2.026.617 |

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.

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.430 md. / 137.159 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.234 md. / 110.812 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Østvej 36, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6305
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 08.11.2026

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 relakseres 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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

# 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.