



REAL

Østre Ågårdsvej 21, Bjerger Sydstrand, 4480 Store Fuglede

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	55
Kontantpris	1.350.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.685	Grund m2	1.940
Byggear	1970		

Sagsnr. **370-6185**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev
Tlf. 59594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

REAL

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Østre Ågårdsvej 21, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 370-6185
Ejerudgift/md.: kr. 1.685

Dato: 03.07.2025



Beskrivelse:

FRITIDSHUS I "FREDSKOVEN" MED MASSER AF LÆ, FRED OG RO - TÆT PÅ NATUREN OG DYRELIVET - GÅAFSTAND TIL SKØN SANDBADESTRAND

Her i "Fredskoven" ved Bjerge Sydstrand er der ingen ligusterhække, men til gengæld rigelige mængder af natur og masser af fred og ro.

Som "det lille hus i skoven" ligger dette hyggelige fritidshus på en stor naturgrund på 1940 m² med træer og lyng, som indbyder til både leg, afslapning og oplevelser. Træerne omkring huset er tyndet, så der kommer dejligt sollys til både bolig, græsplænen og den store overdækkede, sydvendte terrasse. Så her kan udelivet virkelig nydes.

Ved indkørslen ligger carporten, og herfra er der havedør til det totalt ugenerte område med den store overdækkede terrasse. Herfra er der videre adgang til fritidshuset. Meget anvendeligt anneks, som er opført i 2015, med trælofter og trægulve samt sin helt egen morgen-terrasse.

Selve boligen er indrettet med "snedker"-køkken med spiseplads, åbent mod opholdsstuen med pejs til aften-hygge, fra stuen er der udgang til begge de overdækkede terrasser mod hhv. syd og mod vest, 2 soveværelser med skabe, badeværelse med mosaikgulv og bruseniche samt lille entre. Lille teknikrum (kan evt. inddrages til badeværelset). Der er trægulve i alle opholdsrum. Opvarmes med varmepumpe.

Fra fritidshuset er der gåafstand til en dejlig sandbadestrand med godt badevand. Stranden indbyder også til det aktive friluftsliv – kajak, paddleboard, fiskeri m.m. Nærområdet indbyder til spændende udflugtsture på cykel. Har du bare lyst til en is eller et hurtigt måltid, så er der kun 500 m til områdets is- og grillhus. Og tæt ved forhaven slynger Halleby Å sig på sin vej til Storebælt.

HYGGELIGT FRITIDSHUS MED HELE 8 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: Githa Klarstrup

Adresse: Østre Ågårdsvej 21, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 370-6185
Ejerudgift/md.: kr. 1.685

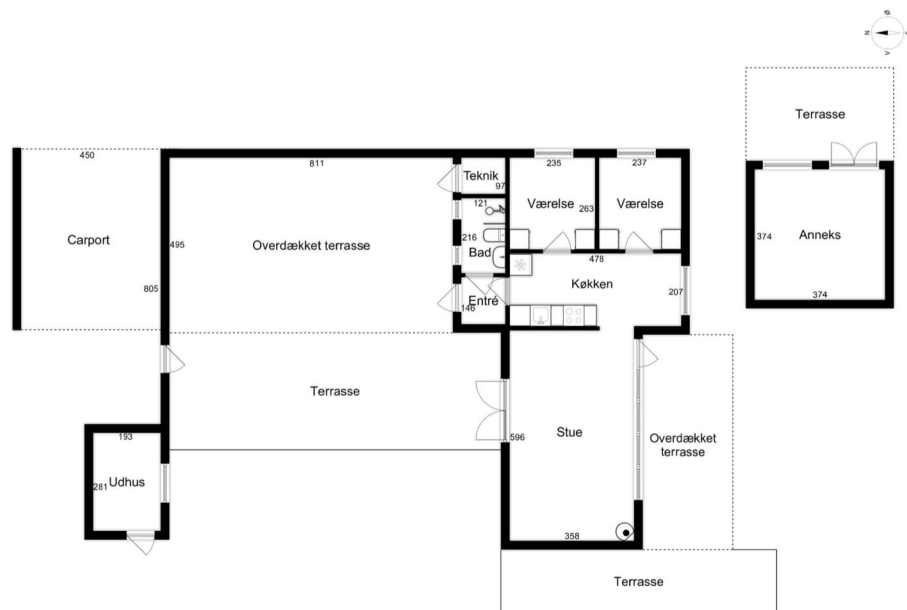
Dato: 03.07.2025



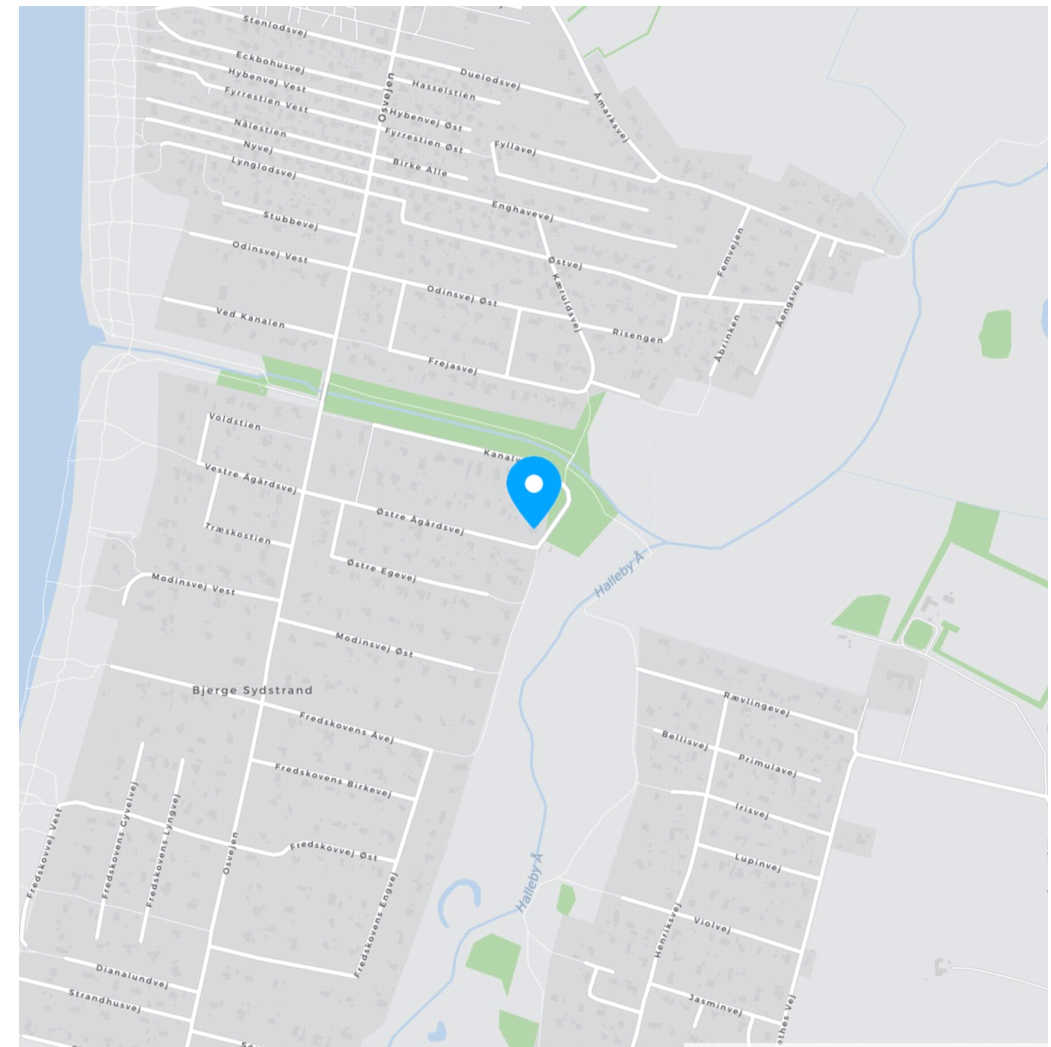
Adresse: Østre Ågårdsvej 21, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 370-6185
Ejerudgift/md.: kr. 1.685

Dato: 03.07.2025



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Østre Ågårdsvej 21, Bjerger Sydstrend, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 370-6185
Ejerudgift/md.: kr. 1.685

Dato: 03.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	101 bu Bjerger By, Svallerup
BFE-nr.:	2467600
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Septiktank/Trixtank
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.228.000 kr.
Grundværdi:	658.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	982.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	526.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.940 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	95 m ²
- heraf Terrasse	40 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	55 m ²
Andre bygninger:	38 m ²
- heraf Carport	24 m ²
- heraf Udhus	14 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Ågårds Ejerlaug
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Servitutter:

13.03.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv,
26.06.1964 Dok om oversigt mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gorenje komfur, Emhætte, Køleskab.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Indbo medfølger, dog undtagen personlige effekter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østre Ågårdsvej 21, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 370-6185
Ejerudgift/md.: kr. 1.685

Dato: 03.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 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.



Adresse: Østre Ågårdsvej 21, Bjerger Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 370-6185
Ejerudgift/md.: kr. 1.685

Dato: 03.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.010	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.350.000
Grundskyld	kr.	8.738	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.602
Husforsikring	kr.	2.342	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Renovation	kr.	2.517	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Grundejerforening	kr.	900	I alt	kr.	1.373.552
Skorstensfejning	kr.	614	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Rottebekæmpelse	kr.	98			
Ejerudgift i alt 1 år		20.219			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.547 md./ 90.570 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.082 md./ 72.986 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 03.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Østre Ågårdsvej 21, Bjerger Systrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 370-6185
Ejerudgift/md.: kr. 1.685

Dato: 03.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

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 3 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!

Overvej 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.