



REAL

Søndervang 1, Bjerger Str, 4480 Store Fuglede

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	286
Kontantpris	3.195.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.362	Grund m2	397.662
Byggear	1928	Energimærke	D

Sagsnr. **370-6022**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Søndervang 1, Bjerge Str, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-6022
Ejerudgift/md.: kr. 3.362

Dato: 30.08.2025



Beskrivelse:

LANDEJENDOM MED SMUKT STUEHUS, GODE LÆNGER, STOR MASKINHAL OG 2,1 HA JORD - MIDT I SKØNNE NATUROMGIVELSER TÆT VED STOREBÆLT
Så er der mulighed for at købe "Gormsgården", som er en af egnens mest markante ejendomme. Det herskabelige stuehus ligger smukt i landskabet, er omgivet af åbne marker, og så er der meget kort afstand til dejlig sandbadestrand.
Det flotte og udtrykfulde stuehus fremstår i den oprindelige, ældre stil med trægulve, højt til loftet, mange gl. sprossevinduer, 2 stuer, 6-7 værelser og meget mere. Boligen er indrettet med køkken med fyrretræs-elementer med fyldningslåger og spiseplads. Fra køkkenet er der udgang til stor, sydvendt udestue med en dejligt udsigt over markerne. Ved køkkenet ligger spisestuen, og en suite med spisestuen ligger den store opholdsstue med brændeovn og udgang til den skønne landhave. Der er en stor entre med adgang til 2 store værelser, som er forbundet af et kontor/stort walk-in closet. Der er lille bryggers med plads til vaskemaskine, oliefyr og trappe til 1.sal. Ældre badeværelse med skabe og bruseniche. Nyt afløb/rensingsanlæg.
På 1.sal er der meget står repos, 2 store værelser med skabe samt 2 værelser med skabe.
Der ligger 3 murede staldlænger omkring gårdspladsen, som sammen med stuehuset danner et ekstra "uderum". Her er masser af parkeringsplads eller der kan skabes en dejlig gårdhave.
I den ene staldlænge er der en mindre bolig på 47 m2 med stue, entre og badeværelse med bruseniche. Med direkte adgang fra boligen ligger stort bryggers/vaskerum (tidligere malkeum) med flisegulv, som evt. kan indrettes til et kæmpe køkken/alrum. Der er et stort hobbyrum og dobbelt garage i samme bygning. I de 2 andre staldlænger er der løsdriftsstald, meget stort åbent rum (tidligere kostald, hvor inventaret er ryddet) med støbte lofter og 2 depotrum.
Mindre hal med gitterspær, støbt gulv og i den ene ende er der indrettet et separat værksted.
Stor hal på 567 m2 med stålspær og metalbeklædning, som kan benyttes til mange formål f.eks. maskiner, ridehal, campingvogne og meget andet.
Der er mulighed for, at erhverve ejendommen uden haller og med mindre jord - Evt. som fleksbolig - Kontakt mægler for yderligere info.
HER ER DE SKØNESTE RAMMER FOR AT SKABE DET GODE LIV PÅ LANDET

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: Søndervang 1, Bjerge Str, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-6022
Ejerudgift/md.: kr. 3.362

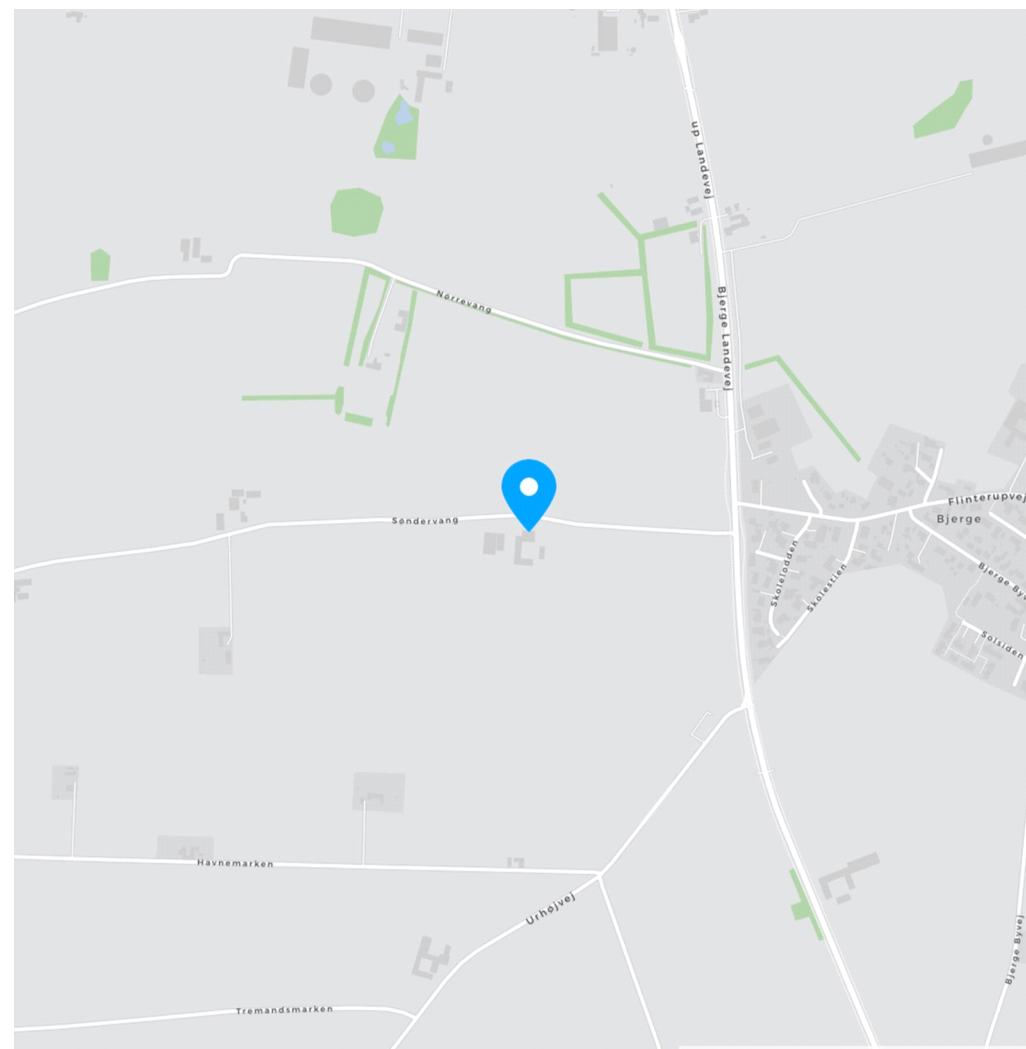
Dato: 30.08.2025



Adresse: Søndervang 1, Bjerger Str, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-6022
Ejerudgift/md.: kr. 3.362

Dato: 30.08.2025



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Søndervang 1, Bjerger Str, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-6022
Ejerudgift/md.: kr. 3.362

Dato: 30.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	5 al Bjerger By, Svallerup m.fl.
BFE-nr.:	9322094
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Septiktank/Trixtank NYT
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1928

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.200.000 kr.
Grundværdi:	450.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.560.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	360.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	397.662 m ²
- heraf vej	9.323 m ²
Boligareal i alt:	286 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	100 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	1.614 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

16.05.1914	Dok om forpl. overfor Nordvestsjællandss Elektricitetsværk. Vedr 5A
26.01.1957	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. 3-ed lod til 3-bn
14.07.1960	Dok om færdselsret mv Vedr 5 al
24.09.1964	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 5 a, 5 am
12.09.1967	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
23.09.1969	Dok om adgangsbegrænsning mv Vedr. 2-a 2-fk lod til 2-a
28.05.1975	Dok om oversigt mv Vedr. 2-a 2-fk lod til 2-a
30.10.1975	Dok om byggelinier mv Vedr. 2-a 2-fk lod til 2-a
02.06.1993	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr 4A 4-hk lod til 4-a
16.09.1996	Dok om vandværk mv, Vedr 5 al
10.01.2006	Dok med NVE ang kabler og evt transformer- station.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Senz køleskab, Siemens opvaskemaskine, Emhætte, Komfur, AEG vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søndervang 1, Bjerge Str, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-6022
Ejerudgift/md.: kr. 3.362

Dato: 30.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Det er alene beboelsen der er omfattet af svamp-, insekt- og rørskadedækning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 44.200 Forbrug: 3.271,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 forsyningsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udstykning

Sælger oplyser, at ejendommen er under udstykning fra en større landbrugsejendom. Udstykningssagen er endnu ikke afsluttet, men det forventes at ejendommens areal godkendes med 2,1 ha. Alle udgifter til ejendomsskatter, renovation, forsikring samt ejendomsvurdering m.m er derfor anslåede, og kan derfor afvige fra det anførte. Køber kan ikke senere gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler. Alle omkostninger i forbindelse med udstykningen og relaks af lån i forbindelse hermed bekostes alene af sælger og er køberne udvedkommende.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

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.



Adresse: Søndervang 1, Bjerge Str, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-6022
Ejerudgift/md.: kr. 3.362

Dato: 30.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.056	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	5.312	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Husforsikring	kr.	16.074	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Renovation	kr.	3.524	I alt	kr.	3.223.050
Skorstensfejning	kr.	1.709	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.	670			
Ejerudgift i alt 1 år		40.345			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.301 md./ 207.617 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.009 md./ 168.111 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: 30.08.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Søndervang 1, Bjerge Str, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 370-6022
Ejerudgift/md.: kr. 3.362

Dato: 30.08.2025

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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!

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.