



**REAL**

## Nørrevang 26, Bjerge Str, 4480 Store Fuglede

|                  |                     |                      |            |
|------------------|---------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Fritidsbolig</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>103</b> |
| Kontant          | <b>2.795.000</b>    | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.698</b>        | Grund m <sup>2</sup> | <b>701</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1962/2021</b>    |                      |            |

Sagsnr. **370-6184**

**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: Nørrevang 26, Bjerge Str, 4480 Store Fuglede  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 370-6184  
Ejerudgift/md.: kr. 1.698

Dato: 24.04.2026



### DRØMMEFRITIDSHUS TÆT PÅ STRAND OG SOMMERLIV – HER VARER SOMMEREN BARE LIDT LÆNGERE

Forestil dig lange, lyse sommerdage, hvor tiden næsten står stille, og hvor roen sænker sig fra det øjeblik, du træder ind ad døren. Dette skønne fritidshus byder på ægte sommerhusstemning – en perfekt ramme om afslapning, nærvær og gode minder. Huset er flot istandsat og fremstår som nyt, så du kan læne dig tilbage og nyde det hele fra dag ét – her er intet, der skal gøres i mange år frem. Så her får du et fritidshus, hvor hygge og afslapning er i højsædet. Så det er nemt at sætte dit helt, eget præg, og skabe netop den stil, som du drømmer om – uden at skulle gå i gang med større projekter.

Selve beboelsen er lys og indbydende med plads til både familie og gæster. Her er der indrettet med et elegant åbent køkken med olivenfarvede elementer, vaskeø, mange skabe og pejs med indsat, stor lys opholdsstue med lysindfald fra 3 sider, vinduer til kip og udgang til den imponerende træterrasse – her er samværet helt i centrum, 3 soveværelser - heraf 2 med plads til dobbeltseng og opbevaring, lækker badeværelse med grå klinker, bruseniche og gulvvarme samt praktisk bryggers med gulvvarme og vaskemaskine. Opvarmes med energivenlig varmepumpe m. WiFi styring. Fibernet.

Der er desuden et flot, fritliggende annekset med højt til loftet, trægulve og el - ideelt som gæsteafdeling, kontor eller teenagerværelse. Annekset er godkendt til bolig, og er integreret elegant i den samlede løsning via den store træterrasse. Indrettet som et stort værelse med trægulv, indlagt strøm og højt til loftet - en virkelig god "gæstebolig".

Udendørs venter en stor, flot træterrasse, som hurtigt bliver dit foretrukne opholdssted. Her kan du starte dagen med en kop kaffe i solen, nyde lange grillmiddage eller bare slappe af med en god bog, mens sommerbrisen gør sit. Haven er indhegnet, så både børn og hunde kan løbe frit, eller lade fantasien udfolde sig i det skønne legehus. Beliggenheden er noget helt særligt – blot 3 minutters gang fra en skøn sandbadestrand, hvor du kan tage en frisk morgendukket, samle skaller i vandkanten, eller tilbringe dovne dage med tæerne i sandet og udsigt over vandet.

ET FRISTED HVOR DU BARE SKAL MØDE OP OG NYDE LIVET –  
KOM OG OPLEV DET UNIKKE UDTRYK OG DEN SÆRLIGE ATMOSFÆRE

### 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: Nørrevang 26, Bjerger Str, 4480 Store Fuglede  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 370-6184  
Ejerudgift/md.: kr. 1.698

Dato: 24.04.2026

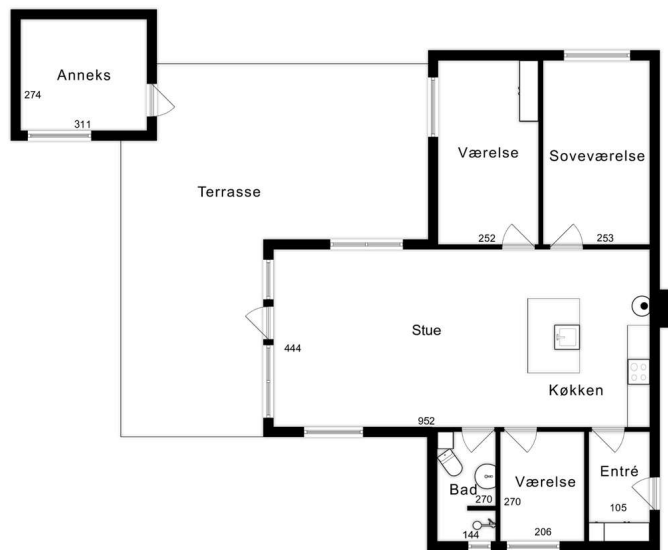




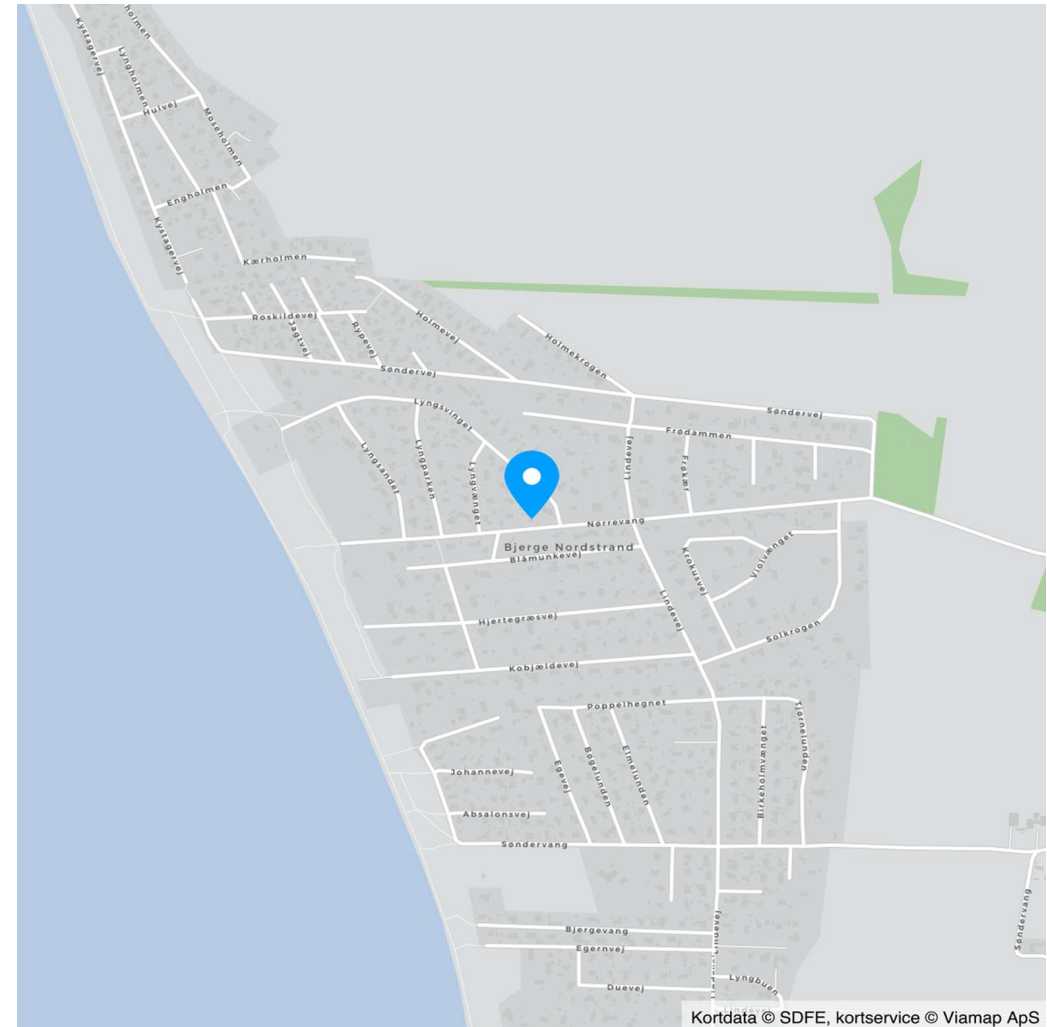
Adresse: Nørrevang 26, Bjerger Str, 4480 Store Fuglede  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 370-6184  
Ejerudgift/md.: kr. 1.698

Dato: 24.04.2026



**EFXIT**  
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nørrevang 26, Bjerge Str, 4480 Store Fuglede  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 370-6184  
Ejerudgift/md.: kr. 1.698

Dato: 24.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidsbolig  
Kommune: Kalundborg  
Matr.nr.: 2av Bjerge By, Svallerup  
BFE-nr.: 2466370  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1962/2021

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.476.000  
Grundværdi: 353.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.180.800  
Grundlag for grundskyld: 282.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 701 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 103 m<sup>2</sup>  
- heraf Sommerhus 92 m<sup>2</sup>  
- heraf Anneks 11 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* 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: 14.02.1963 - Dok om vej mv, samt strandareal  
- Nr. 2: 26.01.1967 - Dok om vandværk mv, Om resp se akt

**Planer**

Kommuneplan U4.S01 - Sommerhusområde Bjerge Nordstrand

Tilbehør:

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

Bordkomfur, Indbygningsovn, Køleskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: personlige effekter medfølger ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nørrevang 26, Bjerger Str, 4480 Store Fuglede  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 370-6184  
Ejerudgift/md.: kr. 1.698

Dato: 24.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidig 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

**Pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Der findes pejseindsats 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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejls med indsats

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 salgsoptillingens 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: Nørrevang 26, Bjerger Str, 4480 Store Fuglede  
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 370-6184  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.698

Dato: 24.04.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb  |     |           |
|------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 6.022  | Kontantpris   | kr. | 2.795.000 |
| Grundskyld             | kr. | 4.688  | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 18.650    |
| Renovation             | kr. | 2.517  | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået   | kr. | 7.605     |
| Skorstensfejning       | kr. | 423    | Omkostninger til berigtigelse, anslået  | kr. | 9.500     |
| Grundejerforening      | kr. | 600    | I alt   | kr. | 2.830.755 |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 123    |   |     |           |
| Husforsikring          | kr. | 6.000  | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v. |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr.    | 20.373  |     |           |

**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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.524 md. / 186.288 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.539 md. / 150.468 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Nørrevang 26, Bjerge Str, 4480 Store Fuglede  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 370-6184  
Ejerudgift/md.: kr. 1.698

Dato: 24.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

# 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.

*Announce*



## 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.