



REAL

## Fyrrebakken 27, Bjerger Sydstrand, 4480 Store Fuglede

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>94</b>
Kontant	<b>2.295.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.539</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>768</b>
Byggeår	<b>2003</b>		

Sagsnr. **370-6430**

**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: Fyrrebakken 27, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-6430  
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 10.07.2026



### LÆKKERT HELÅRSANVENDELIGT FRITIDSHUS FRA "VIKING HUSE" I 2. RÆKKE FRA VANDET

Beliggenheden er helt i top, 2. række til den skønne børnevenlige sandstrand.

Her får du et fritidshus, som er opført i høj kvalitet og med et væld af spændende løsninger. Opført med træbeklædte facader, flot tagpaptag med lister, hvide energivinduer. Indrettet med bl.a.: Entre med skabsplads, fantastisk stue med lofter til kip og masser af lysindfald fra de store vinduespartier, dobbeltdør ud til den store træterrasse, åbent nyere køkken i forbindelse med stuen, hvide elementer pålagt en lækker granitbordplade, induktionskomfur med integreret emhætte. Fra stuen finder du en lækker detalje med trappe op til en hyggelig hems, 2 gode værelser, gæstetoilet/vask. Forældreafdeling med et meget stort soveværelse, direkte adgang til et flot stort badeværelse med gulvvarme, elegant bred bruseniche opført i glasbyggesten. Lofterne til kip gør at huset virker ekstra rummeligt. Hvide lofter, trægulve i alle opholdsrum. Opvarmning ved luft til luft varmepumpe.

På taget er der installeret solceller, hvilket betyder at udgiften til el er overkommelig. Carport og udhus i samme byggestil som beboelsen. Der er fastmonteret lader i carporten til el-biler. Haven er utrolig hyggelig med græsplæne til boldspil, terrasser og drivhus. Du er så tæt på havet, at havet både kan høres og duftes.

ET LÆKKERT FRITIDSHUS I 2. RÆKKE FRA VANDET - KOM OG SE ET SPÆNDENDE OG "ANDERLEDES" FRITIDSHUS !

### 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: Fyrrebakken 27, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-6430  
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 10.07.2026

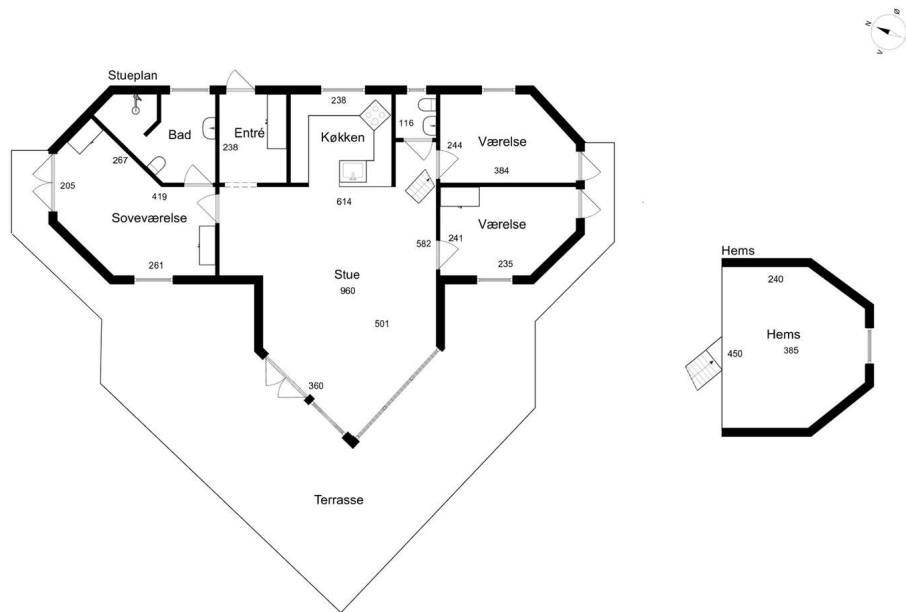




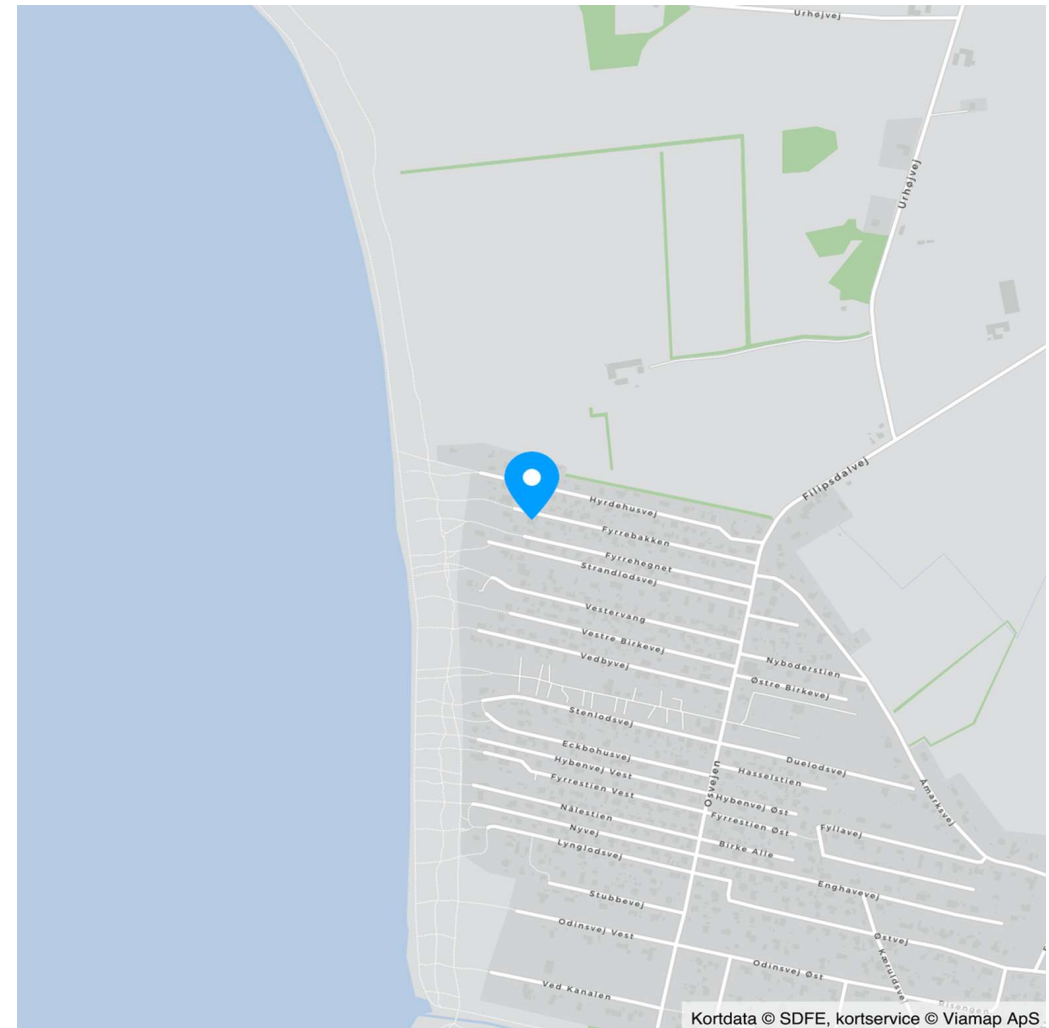
Adresse: Fyrrebakken 27, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-6430  
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 10.07.2026



**EFXIT**  
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Fyrrebakken 27, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-6430  
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidsbolig  
Kommune: Kalundborg  
Matr.nr.: 114ae Bjerge By, Svallerup  
BFE-nr.: 2468177  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2003

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.671.000  
Grundværdi: 391.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.336.800  
Grundlag for grundskyld: 312.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 768 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 94 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 32 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan G4.S01 - Sommerhusområde Bjerge Sydstrand

Tilbehør:

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

Ovn, Opvaskemaskine, Køleskab, Kogeplade (Induktion)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_Ja \_\_\_X\_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fyrrebacken 27, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-6430  
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Mekanisk og biologisk rensning (ældre anlæg uden rensklasse)

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: 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.

Adresse: Fyrrebakken 27, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-6430  
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 10.07.2026

#### Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.818	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	5.192	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Rottebekæmpelse	kr.	172	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
Renovation	kr.	2.762	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Forsikring	kr.	3.422	Evt. indskud til grundejerforening , anslået	kr.	150
Grundejerforening - anslået	kr.	100	I alt	kr.	2.326.612

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. 18.466

#### 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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.750 md. / 153.006 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.298 md. / 123.579 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: Fyrrebakken 27, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 370-6430  
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 10.07.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.395.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 700.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 546.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Fyrrebakken Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# 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.