

REAL



Fyrrebakken 11, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	82
Kontantpris	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.156	Grund m2	544
Byggear	2015		

Sagsnr. **370-6298**

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: Fyrrebacken 11, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6298
Ejerudgift/md.: kr. 1.156

Dato: 08.12.2025



Beskrivelse:

INDBYDENDE EBK FRITIDSHUS FRA 2015 MED STOR SOLTERRASSE TÆT PÅ SANDSTRANDEN

Dette flotte EBK fritidshus er opført i 2015 i træ og tag belagt med betontagsten. Huset rummer 82 m² bolig på en 544 m² grund. Indretningen består af tre gode værelser, en lys og indbydende stue i åben forbindelse med køkken samt loft til kip, der giver en behagelig rummelighed og luft i boligen. Badeværelset er stort og funktionelt med brusekabine, og huset opvarmes via varmepumpe, hvilket sikrer en behagelig temperatur hele året.

Udenfor venter en stor solrig terrasse, der bliver husets naturlige samlingspunkt i sommerhalvåret. Her kan man nyde solen fra morgen til aften, holde hyggelige grillaftener med familie og venner eller bare slappe af med en god bog, mens man lytter til naturen omkring sig. Derudover findes en praktisk udendørs bruser med varmt vand samt et udhus med støbt fundament, som giver ekstra plads til opbevaring.

Ejendommen fremstår meget velholdt og bærer ingen præg af slidtage. Den har aldrig været udlejet og står derfor som et næsten nyt fritidshus, klar til at danne rammen om mange års feriegæde.

Beliggenheden på Fyrrebacken i det attraktive område Bjerge Sydstrand giver kort afstand til sandstranden og naturskønne omgivelser. Her får man et roligt og hyggeligt område, der indbyder til afslapning, leg og gode oplevelser med familie og venner.

HER FÅR DU ET FRITIDSHUS, HVOR KVALITET, HYGGE OG BELIGGENHED GÅR HÅND I HÅND - KOM OG OPLEV DET SELV.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen

Adresse: Fyrrebakken 11, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6298
Ejerudgift/md.: kr. 1.156

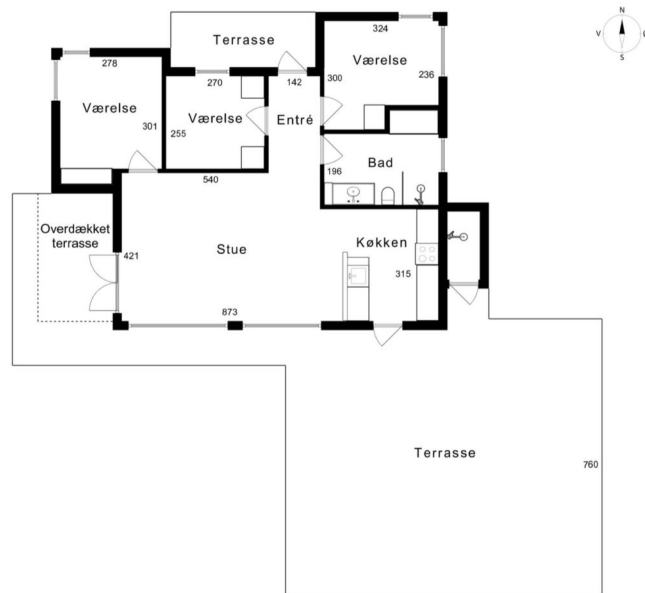
Dato: 08.12.2025



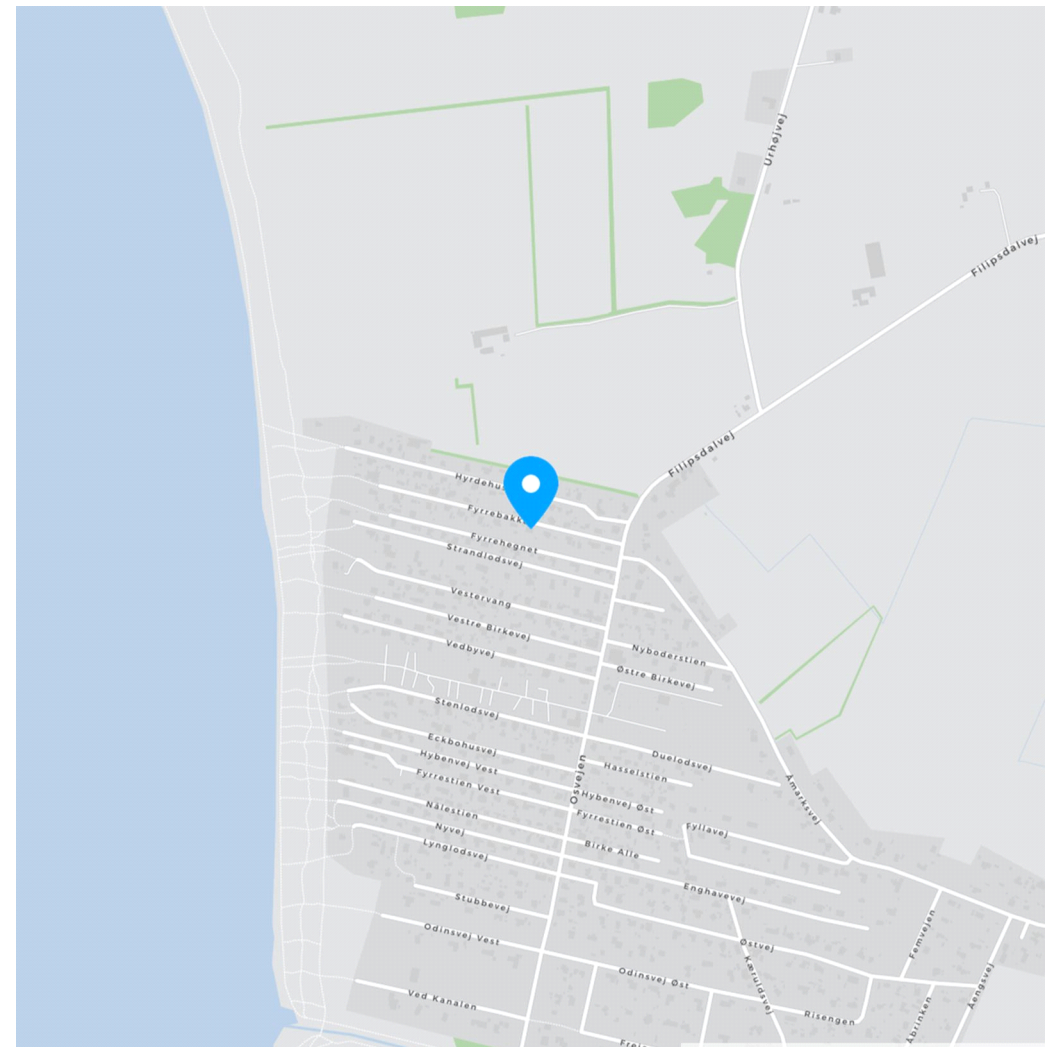
Adresse: Fyrrebacken 11, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6298
Ejerudgift/md.: kr. 1.156

Dato: 08.12.2025



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Fyrrebacken 11, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6298
Ejerudgift/md.: kr. 1.156

Dato: 08.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	114 s Bjerge By, Svallerup
BFE-nr.:	2468164
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.331.000 kr.
Grundværdi:	262.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.064.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	209.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	544 m ²
- heraf vej	50 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	82 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	82 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.06.1961 Dok om grundejerforening mv, færdsselsret mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Indbo medfølger delvist, der er få møbler undtaget samt personlige dele.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Sælger laver en liste over ting/indbo der ikke medfølger i handlen.

Vitrine i stue, Fjernsyn i stue. Spisebord i stue samt stole tilhørende, Grill, Stor kobber lampe i stue, Personlige dele, Bil Brochure

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fyrrebacken 11, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6298
Ejerudgift/md.: kr. 1.156

Dato: 08.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige 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 salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 K2 og K3.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret K2, K3 eller U/N.

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 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.



Adresse: Fyrrebacken 11, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6298
Ejerudgift/md.: kr. 1.156

Dato: 08.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.430	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	3.479	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	2.179	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	2.517	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Grundejerforening	kr.	150	Evt. indskud grundejerforening anslået	kr.	150
Rottebekæmpelse	kr.	111	I alt	kr.	2.022.753

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.

Ejerudgift i alt 1 år

13.867

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 10.686 md./ 128.231 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.717 md./ 104.605 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 3 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: 05.12.2025
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: Fyrrebacken 11, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6298
Ejerudgift/md.: kr. 1.156

Dato: 08.12.2025

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
Totalkredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	1.361.000	1.361.000	950.108	DKK	0,5	22.048	25,50	4,20			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Fyrrebacken Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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 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.