



REAL

Østvej 36, Bjerger Sydstrand, 4480 Store Fuglede

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår/ombygget

Fritidsbolig
1.995.000
1.332
1963/2018

Bolig m²
Værelser
Grund m²

82
4
700

Sagsnr. **370-6305**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Østvej 36, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6305
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 19.03.2026



FRITIDSHUS I FLOT STAND - MANGE SOVEPLADSER - GULVVARME I DET MESTE AF HUSET

Her sælges et virkelig skønt og helårsanvendeligt fritidshus, beliggende på en dejlig ugeneret og "privat" grund, omgivet af bøgehæk. Den lækre børnevenlige sandstrand finder du indenfor ca. 10. min. gang. På stranden har du de flotteste solnedgange mod vest.

Selve fritidshuset er opført med facader som vandret sort træklædning, sort ståltag med profil, hvide bondehusvinduer. Indretningen byder på: Entree/fordeling, dejligt badeværelse med bruseniche, skabs- og bordplads og med vaskemaskine, 3 gode værelser, hvor de 2 største er placeret i hver sin ende af huset, hvilket gør fritidshuset ideelt til 2 familier, stort åbent miljø med et godt stort køkken, spiseplads med plads til mange gæster, rigtig hyggelig stue med brændeovn og udgang til haven. Ca. 60 m² af fritidshuset har gulvvarme fra luft til vand anlæg, det betyder at granitfliserne altid er behagelige - også uden fodtøj.

Pæn indkørsel og gangarealer belagt med fliser/granit og plads til 4 biler incl. carport. Isoleret anneks med 4 sovepladser og elvarme. Udhus med fin plads til haveredskaber o.s.v. Udebruser med både koldt og varmt vand. I haven er der mulighed for sol hele dagen, terrasserne vender mod syd og vest. Der er mulighed for boldspil og leg på græsplænen.

Området er drænet og tørt, der betales et lille årligt kontingent til Drænlaug.

ET SKØNT FRITIDSHUS TIL ALLE ÅRSTIDER - GODE FACILITETER - MANGE SOVEPLADER

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: Østvej 36, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6305
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

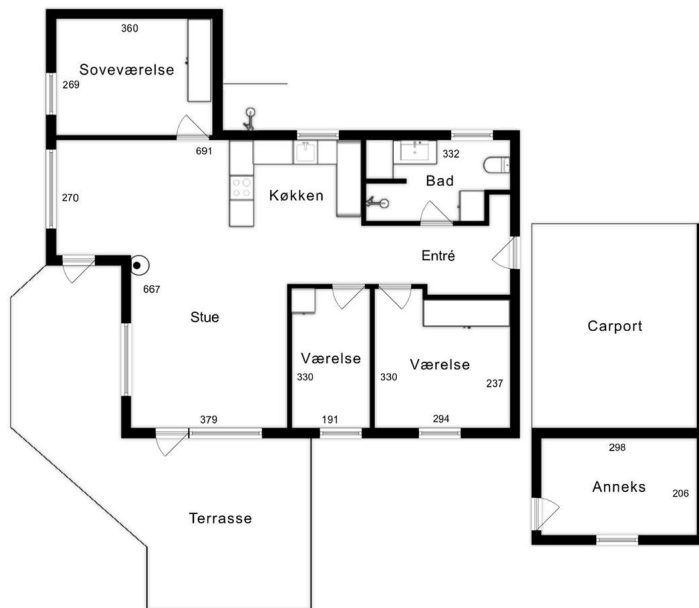
Dato: 19.03.2026



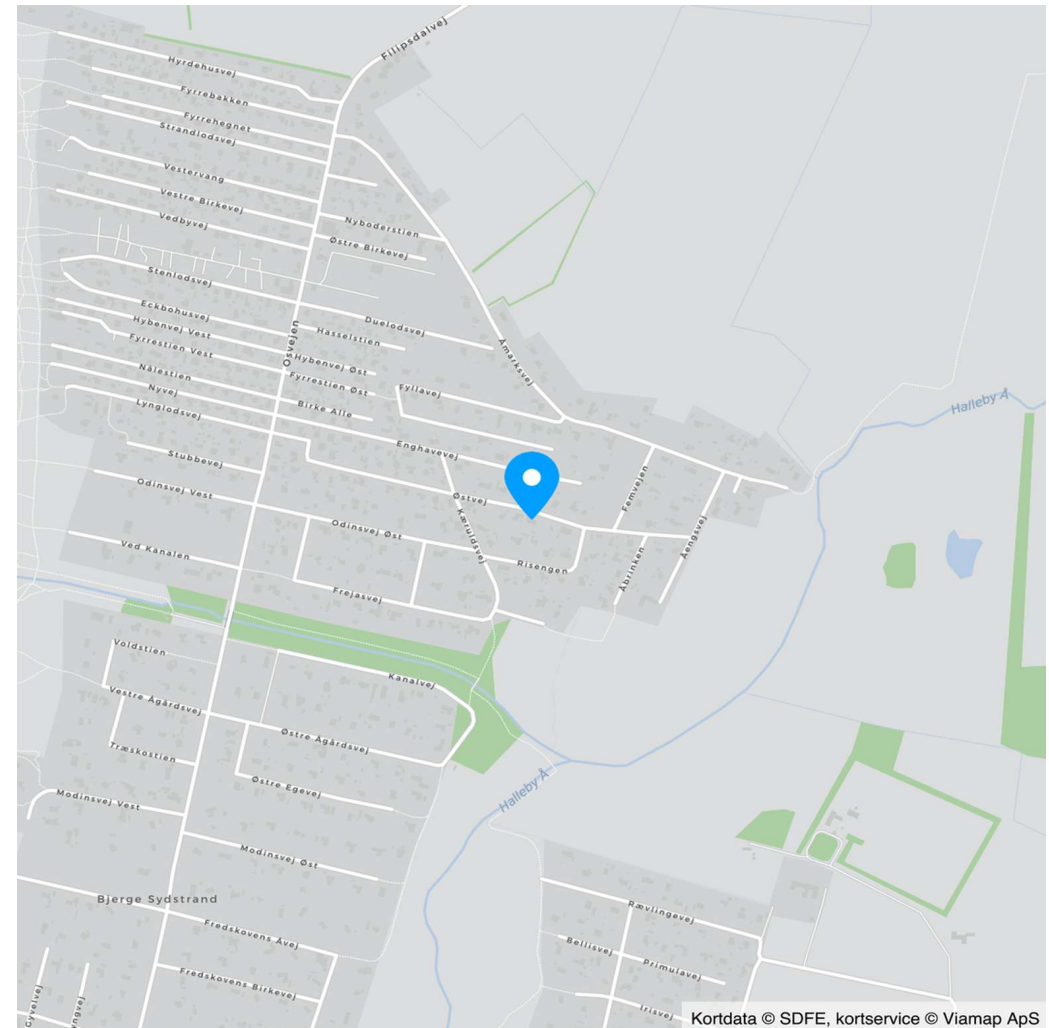
Adresse: Østvej 36, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6305
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 19.03.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Østvej 36, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6305
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 19.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 79q Bjerge By, Svallerup
BFE-nr.: 2467473
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1963/2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.216.000
Grundværdi: 313.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 972.800
Grundlag for grundskyld: 250.400

Arealer**

Grundareal: 700 m²
Boligareal i alt: 82 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 12 m²
Carport: 28 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk. Bygn-
ingsarealer 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: 08.07.1961 - Dok om baderet samt færdselsret mv 79-an lod til 79-
ad

Planer

Kommuneplan G4.S01 - Sommerhusområde Bjerge Sydstrand

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Ovn, Vaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej. Dog er der aftalt følgende und-
tagelser: Der medfølger delvist indbo - sælger udarbejder en liste.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Østvej 36, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6305
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 19.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

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

Brændeovnen/pejseindsatsen 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/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 salgsoptstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsoptstillingens 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: Østvej 36, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6305
 Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 19.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.961	Kontantpris	kr. 1.995.000
Grundskyld	kr.	4.157	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 13.850
Renovation	kr.	1.804	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 8.250
Skorstensfejning	kr.	440	Omkostninger for berigtigelse	kr. 9.500
Grundejerforening	kr.	350	I alt	kr. 2.026.600
Rottebekæmpelse	kr.	170	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.	
Drænauget	kr.	200		
Husforsikring	kr.	3.907		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 15.989		

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 10.793 md. / 129.517 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.796 md. / 105.547 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Østvej 36, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6305
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 19.03.2026

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 afgiftspantebreve 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[®]

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!

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.