

REAL



Frejasvej 18, Bjerger Sydstrand, 4480 Store Fuglede

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	111
Kontantpris	2.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.132	Grund m2	1.497
Byggear	1972		

Sagsnr. **370-5593**

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: Frejasvej 18, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-5593
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

SKØNT TIDSSVARENDE FRITIDSHUS MED LOFTER TIL KIP - DEJLIGT ANNEKS - HELT UGENERET STOR GRUND - KORT AFSTAND TIL LÆKKER SANDSTRAND

I et helt fredeligt område med skov sælges et lækkert og rummeligt fritidshus på en helt ugeneret grund. Der er kun 5 minutters gang til en dukkert ved den dejlige sandstrand.

Dette dejlige fristed består af et hovedhus og et annek, som er bundet naturligt sammen med en kæmpe træterrasse. Fritidshuset fremtræder moderne med sorte træfacader, hvide vinduer og taget er belagt med betontagsten. Indretning: Kombineret bryggers og indgangsparti med flisegulv og bordplads, soveværelse, værelse med skabsvæg, flot badeværelse med gulvvarme, badekar samt en vaskemaskine, virkelig dejligt åbent køkken med hvide elementer, træbordplade og en centralt placeret brændeovn, hyggelig lys stue med det skønneste kig ud i haven, sofagrube, hyggeklub, spiseplads til mange personer samt ekstra sovepladser i den hyggelige alkove. Loftet til kip i hele huset, hvilket giver en dejlig rummelig fornemmelse, lyse trægulve i alle opholdsrum. Opvarmningen klares let med varmepumpe og brændeovn. Fra hovedhuset træder du ud i et lukket miljø mellem hovedhus/anneks, som er etableret med kæmpe træterrasse og overdækket terrasse til de lange sommeraftener. Annek med et stort rum, hvor der let kan være 3-4 sovepladser.

Grunden er let af holde med græsplæne og enkelte buske. På grunden er der dyreliv og rådyrene ses jævnligt i haven.

STORT TIDSSVARENDE FRITIDSHUS MED MANGE SOVEPLADSER, DEJLIG UDEMILJØ OG KORT AFSTAND TIL SANDSTRANDEN !!

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: Frejasvej 18, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-5593
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

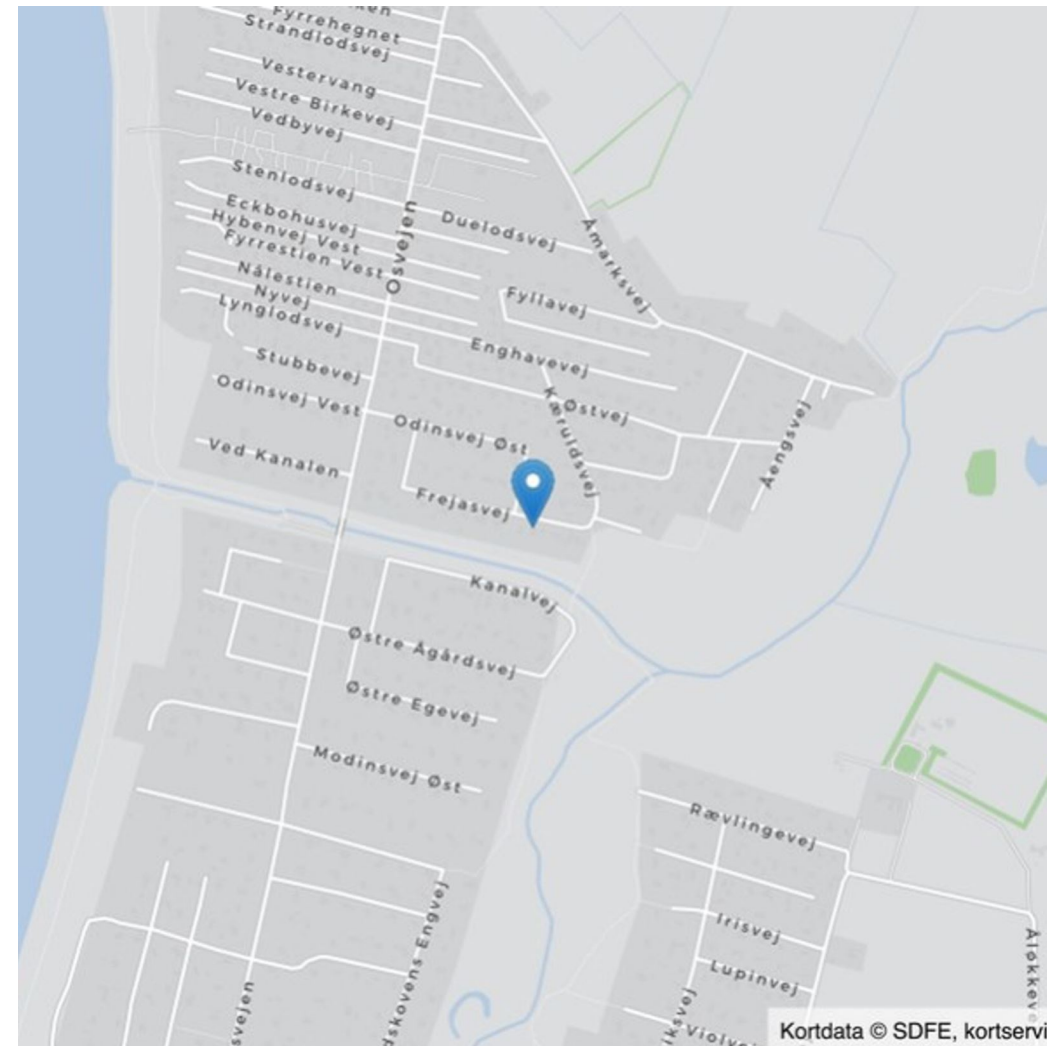
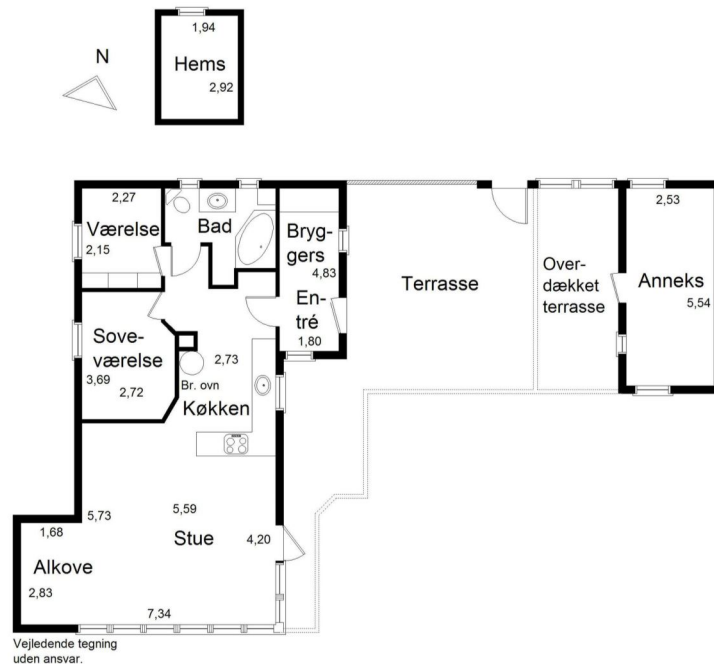
Dato: 29.01.2026



Adresse: Frejasvej 18, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-5593
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 29.01.2026





Adresse: Frejasvej 18, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-5593
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	71 as Bjerge By, Svallerup
BFE-nr.:	2467355
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.980.000 kr.
Grundværdi:	856.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.584.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	684.800 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.497 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	18 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	111 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

16.04.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Vedr 71A
26.03.2009 Tillæg til dok lyst 16.04.1964 (2446) Vedr 19A

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk Komfur, Indbygningsovn, Opvaskemaskine, Køleskab, Vaskemaskine, 2 gasblus i bordpladen.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige ejendele og evt. nips medtages af sælger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Frejasvej 18, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-5593
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 29.01.2026

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: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Manglende ejendomsbidrag 2026

Da kommunale ejendomsbidrag for 2026 p.t. ikke foreligger, er udgifterne til renovation, rottebekæmpelse og evt. skorstensfejer anslået.

Oplysning om foreløbig grundskyld

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

Brændeovns produktionsår er ukendt:

Der findes brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.



Adresse: Frejasvej 18, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-5593
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.078	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr. 11.368	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.400
Husforsikring	kr. 2.410	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr. 2.800	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Grundejerforening	kr. 350	I alt	kr.	2.526.250
Skorstensfejning	kr. 450			
Rottebekæmpelse	kr. 125			

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

25.581

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.568 md./ 162.818 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.959 md./ 131.511 år v/25,30%
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: 29.01.2026
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: 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: Frejasvej 18, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 370-5593
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 29.01.2026

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:

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/2% Obligationslån	Obligationslån	1.005.650	1.005.650	881.200	DKK	2	65.889	25,25	4,33			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Philipsdals Plantage

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.