

Fredskovens Åvej 4, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**200**
Kontant	**3.395.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**3.110**	Grund m^2	**1.865**
Byggeår/ombygget	**1993/2021**		

Sagsnr. **370-6070**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland / Tlf. +45 59594042 / www.realmaeglerne.dk/jerslev

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
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: Fredskovens Åvej 4, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 370-6070
Ejerudgift/md.: kr. 3.110

Dato: 10.11.2026



BRUG DIN TILVÆRELSE OG FRITID I FANTASTISK HELÅRSBYGGET FRITIDSHUS PÅ 200 M2 MIDT I SKOVEN OG MED KORT AFSTAND TIL SANDSTRAND - EN GOD KOMBINATION MED EN "VINTERLEJLIGHED" I STORBYEN

Her kan du nyde livet og fritiden på skøn stor skovgrund, hvor du er fuldstændig dig selv med god afstand til naboerne på de andre skovgrunde. Naturen er helt speciel med rådyrene der jævnligt kigger ind af dine vinduer. Et pragtfuld hus, bygget i gode materialer af dygtig håndværker til eget brug, opført med træbeklædte facader, taget er med tagpap og ensidigt fald (læs stort fald), termovinduer.

Indrettet med gode store rum: Rummelig entre med god skabsplads, meget stor stue med fantastisk lysindfald og kig til haven via den store skydedør, hyggekrog, spiseafdeling og en dejlig brændeovn, fra stuen adgang til 2 store værelser, godt køkken med lyse elementer og meget skabsplads, lækkert lysindfald fra de højt placerede ekstra vinduer mod øst. Den anden del af huset rummer badeværelse (1993) med indvendige murede vægge, støbt gulv med gulvvarme og bruseniche samt vaskemaskine, depotrum, bred gang med skabsplads og udgang til de overdækkede terrasser, kontor som evt. kan bruges som gæsteværelse, stort soveværelse med skabsvæg og adgang til stort nyt (2021) badeværelse med indvendige murede vægge og støbt gulv med gulvvarme, bruseniche, flot badeværelsesarrangement og vaskesøjle. Flotte plankegulve i alle rum, højt til de skrå lofter.

Garage og udhus er bygget sammen. Yderligere et udhus som anneks, der er helårsisoleret. Grunden er en kombination af skov og en helt lukket have med græsplæne, terrasser og privatliv.

ET PRAGTFULDT HUS, HVOR DU FÅR SKOVGRUND, KORT AFSTAND TIL STRANDEN OG MASSER AF GOD PLADS INDE OG UDE - TIL BRUG HELE ÅRET !

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Fredskovens Åvej 4, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 370-6070
Ejerudgift/md.: kr. 3.110

Dato: 10.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

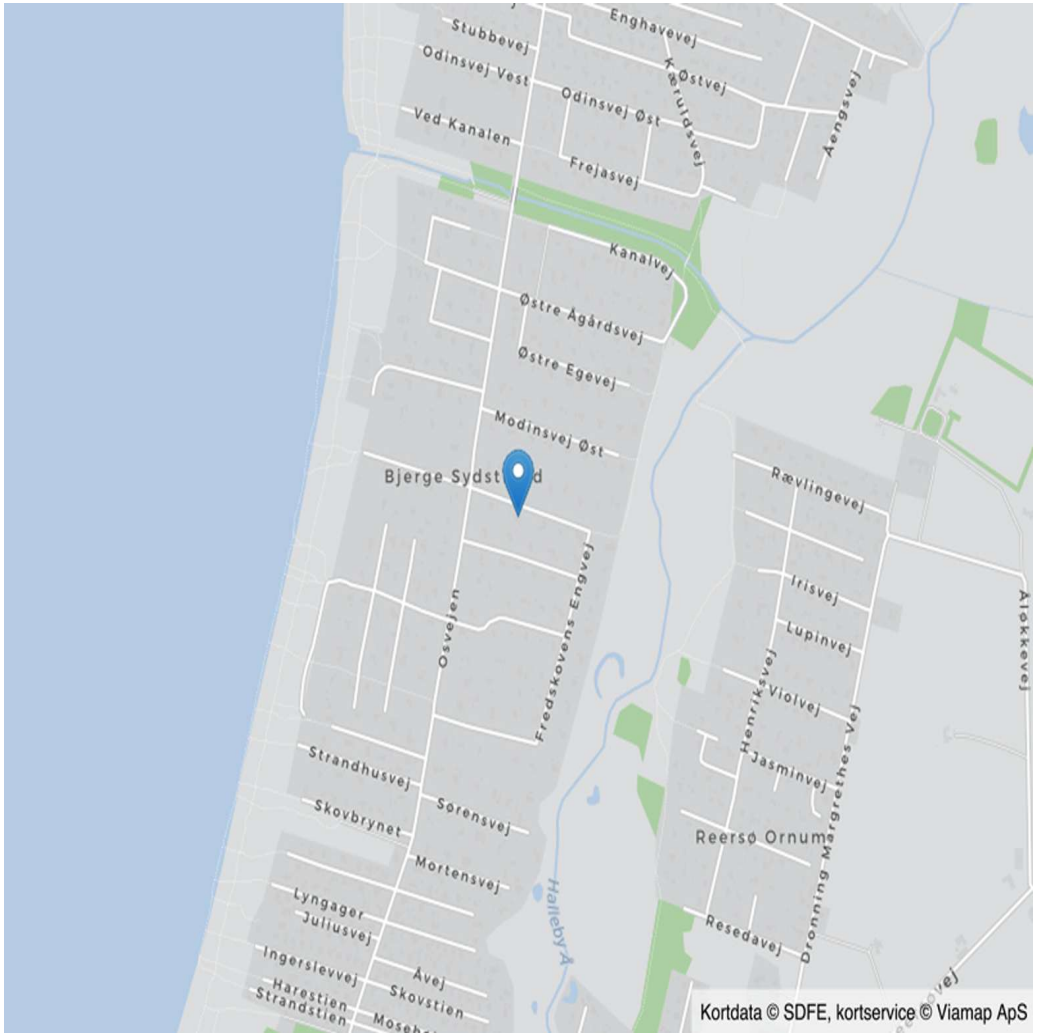
RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Fredskovens Åvej 4, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 370-6070
Ejerudgift/md.: kr. 3.110

Dato: 10.11.2026





Kort 0 (viamap)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Fredskovens Åvej 4, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 370-6070
Ejerudgift/md.: kr. 3.110

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	112db Bjerge By, Svallerup
BFE-nr.:	2468058
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1993/2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.188.000
Grundværdi:	797.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.550.400
Grundlag for grundskyld:	637.600

Arealer**

Grundareal:	1.865 m²
Boligareal i alt:	200 m²
Øvrige arealer:	
Udhus:	12 m²
Carport:	24 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 28.03.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, akt D1270, Vedr 107R 23_D_1270

Planer
Kommuneplan G4.S01 - Sommerhusområde Bjerge Sydstrand

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

Keramisk Komfur, Emhætte, Køleskab, Køle/-Fryseskab, Opvaskemaskine, 2 Vaskemaskiner, Tørretumbler.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Løse møbler og effekter i stuen (kan handles separat), Havetraktor med plæneklipper (kan handles separat)Den smalle trillebør i garagen, den høje trappestige i garagen, Grill og gasflasker.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Fredskovens Åvej 4, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 370-6070
Ejerudgift/md.: kr. 3.110

Dato: 10.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Samletank

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 salgsopstillingens 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.

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.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:
Der findes brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Fredskovens Åvej 4, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 370-6070
Ejerudgift/md.: kr. 3.110

Dato: 10.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.007
Grundskyld	kr.	10.584
Renovation	kr.	2.563
Skorstensfejning	kr.	657
Grundejerforening	kr.	1.000
Rottebekæmpelse	kr.	202
Husforsikring	kr.	9.308
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	37.321

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	11.800
Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
I alt	kr.	3.438.550

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.

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.391 md. / 232.686 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.667 md. / 188.005 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Fredskovens Åvej 4, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede Kontantpris: kr. 3.395.000	Sagsnr.: 370-6070 Ejerudgift/md.: kr. 3.110	Dato: 10.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 500.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.