



REAL

Jernhøj 1, 4480 Store Fuglede

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	81
Kontantpris	444.000	Værelser	4
Ejerudgift	976	Grund m2	1.340
Byggear	1907		

Sagsnr. **370-5508**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

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

Adresse: Jernhøj 1, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 444.000

Sagsnr.: 370-5508
Ejerudgift/md.: kr. 976

Dato: 17.10.2025



Beskrivelse:

CHARMERENDE, ÆLDRE FRITIDSHUS - EN HYGGELIG TIDSLOMME - STOR NATURGRUND LANGT UDE PÅ LANDET

Ude på landet i grønne omgivelser for enden af lille markvej ligger dette hyggelige, ældre fritidshus så smukt som i "gamle dage". Her er der højt til himlen og langt til naboerne, så her kan fritiden virkelig nydes helt ugeneret i fred og ro.

Fritidshuset ligger på en dejlig stor naturgrund med varierende beplantning og store træer. Her er der masser af muligheder for at finde et sted til afslapning, leg, hobby, ro og sol.

Det hyggelige hus er med masser af gamle charmerende detaljer. Selve boligen er indrettet med lille entre, kombineret køkken/stue med malet snedkerkøkken med god bordplads og brændeovn i stuen, lille stue/kontor, toilet med håndvask, baderum med bruser, lille værksted/hobbyrum og baggang med trappe til 1.sal. På 1.sal er der en repos (ikke udnyttet) stort værelse og videre adgang til gavlværelse med skabe.

Der er synlige loftsbjælker og hanebånd i hele boligen. Der er hhv. trægulve og støbt gulve.

Hele boligen er i den ældre stil og er bedst egnet til brug om sommeren. Der er kun en smule isolering og ældre vinduer (flere er enkeltlags). Så huset trænger til nogle "kærlige hænder" og håndværkersnilde - til gengæld er her charme, fred og ro i rigelige mængder.

FRITIDSHUS SOM ER NOGET HELT FOR SIG SELV - LEV FRITIDSLIVET HELT ENKELT OG UGENERET

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: Githa Klarstrup

Adresse: Jernhøj 1, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 444.000

Sagsnr.: 370-5508
Ejerudgift/md.: kr. 976

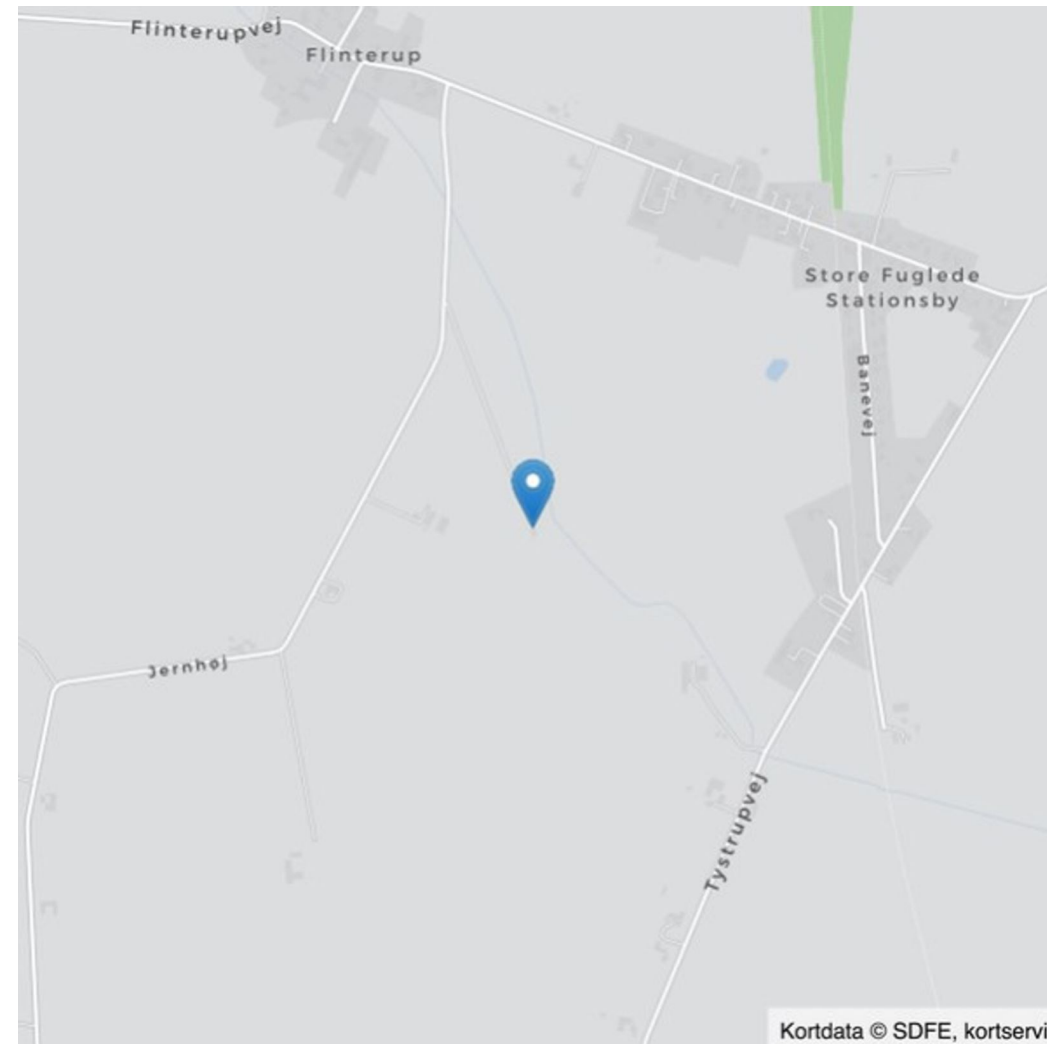
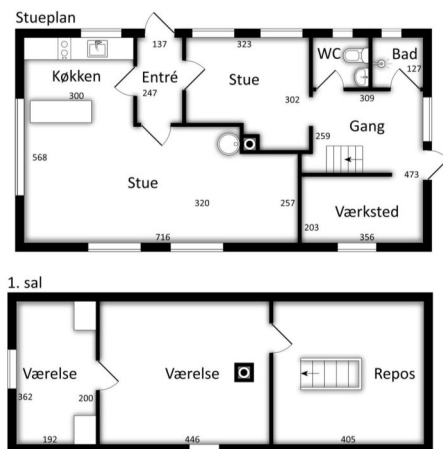
Dato: 17.10.2025



Adresse: Jernhøj 1, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 444.000

Sagsnr.: 370-5508
Ejerudgift/md.: kr. 976

Dato: 17.10.2025



EFXIT

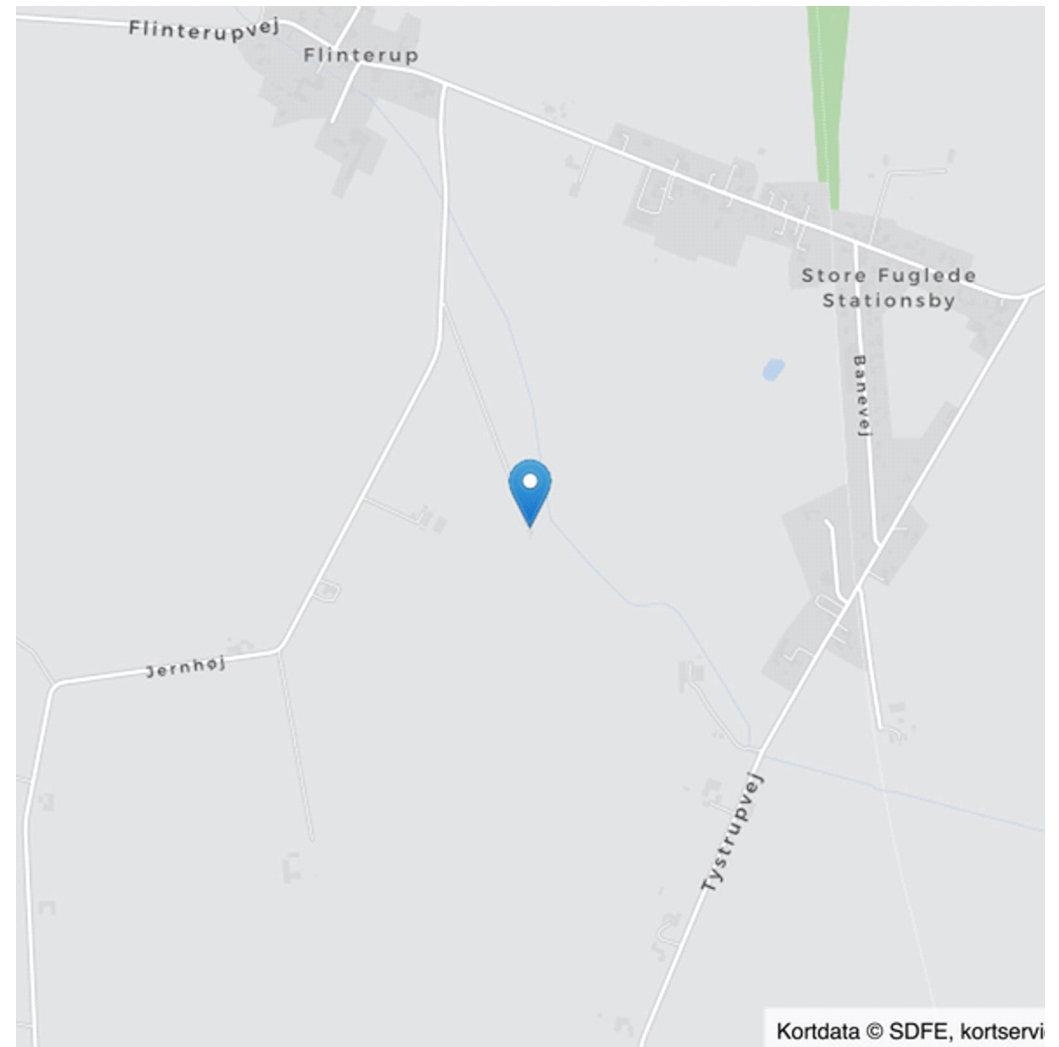
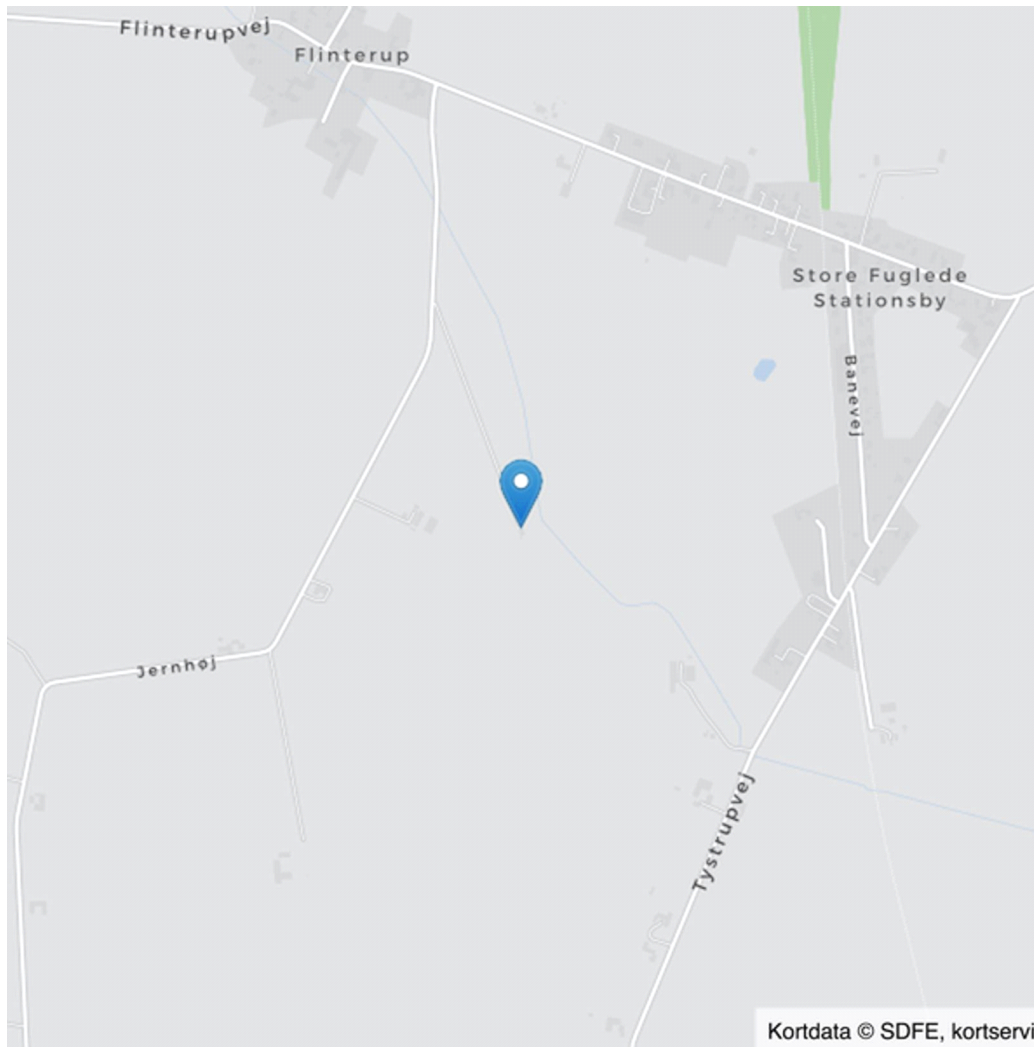
Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Jernhøj 1, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 444.000

Sagsnr.: 370-5508
Ejerudgift/md.: kr. 976

Dato: 17.10.2025



Adresse: Jernhøj 1, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 444.000

Sagsnr.: 370-5508
Ejerudgift/md.: kr. 976

Dato: 17.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	4 c Flintstrup By, St. Fuglede
BFE-nr.:	2465967
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Offentlig/privat
Kloak:	Septiktank / Trixtank
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1907

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	769.000 kr.
Grundværdi:	229.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	615.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	183.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.340 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	66 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	15 m ²
Boligareal i alt:	81 m ²
Andre bygninger:	4 m ²
- heraf Udhus	4 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ingen servitutter.

Tilbehør:

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

Bordkomfur med 2 kogeblus, AEG køleskab.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige effekter, lænestol af træ, stole ved spisebord samt lidt værktøj.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Jernhøj 1, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 444.000

Sagsnr.: 370-5508
Ejerudgift/md.: kr. 976

Dato: 17.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 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.



Adresse: Jernhøj 1, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 444.000

Sagsnr.: 370-5508
Ejerudgift/md.: kr. 976

Dato: 17.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.138	Kontantpris/udbetaling	kr.	444.000
Grundskyld	kr.	3.041	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.550
Husforsikring	kr.	2.444	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Renovation	kr.	2.517	I alt	kr.	455.550
Skorstensfejning	kr.	466	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	104			
Ejerudgift i alt 1 år		11.709			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.431 md./ 29.171 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.979 md./ 23.751 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: 16.10.2025
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: Jernhøj 1, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 444.000

Sagsnr.: 370-5508
Ejerudgift/md.: kr. 976

Dato: 17.10.2025

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 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:

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

Grundejerforening el.lign.: 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.