



REAL

Fugledevej 40, 4480 Store Fuglede

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	104
Kontantpris	1.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.672	Grund m2	5.492
Byggear	1908	Energimærke	C

Sagsnr. **370-6284**

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: Fugledevej 40, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 370-6284
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 13.09.2025



Beskrivelse:

LANDVILLA MED KÆMPE HAVE - BILLIG OPVARMNING OG SOLCELLEANLÆG - MANGE MULIGHEDER

Uden nære naboer ligger denne velholdte landvilla omgivet af en dejlig have. Ejendommen består af boligdelen, som er sammenbygget med tidligere garage, samt en selvstændigt beliggende stald/lade.

Haven er meget ugeneret, da den er omgivet på 3 sider af højt og bredt grønt læbælte. I haven er der flere frugttræer, højbede, drivhus, masser af græsplæne og flere terrasser. Det hele er indhegnet, så det er nemt både med børn og hunde. Der er ved boligen anlagt 3 terrasser. Den store terrasse/gårdhave ligger direkte ved boligen, og den anden terrasse er anlagt ved gavlen af sidebygningen. Der er fra begge terrasser en dejlig udsigt over marker og landskab, hvor både sol, dyreliv og de mange fugletræk til Tissø kan nydes både tidligt og sent.

Selve boligen er delvist istandsat og fremstår både lys, moderne og i gode materialer. Her er der indrettet med stor kombineret entre/kontor med klinkegulv, opholdsstue med udgang til terrasse, soveværelse med skabe med skydelåger og stort badeværelse med muret bruseniche og lyse fliser med mørkt mønster. I den ældre del af boligen er der køkken med lyse malede elementer og lille entre (pt. ikke brugbar, men den kan meget nemt kan inddrages i køkkenet). Der er gulvarme i hele den renoverede del af boligen.

Videre ud i den sammenbyggede staldlænge er der etableret grovkøkken/bryggers og værelse/depotrum (tidligere badeværelse) samt et kæmpe hobbyrum med både bagindgang og udgang til haven. Rummet har været benyttet som kombineret hunderum, stor baggang og diverse hobbies, men rummet har mange anvendelsesmuligheder (måske en gårdbutik eller motionsrum).

1.salen er pt. ikke udnyttet.

Billig opvarmning med jordvarmeanlæg. Solcelleanlæg på 6 kWh. Der er indlagt fibernet. SOP kloakanlæg fra 2008.

Den selvstændige bygning med lade/stald, har portadgang, og kan benyttes til mange formål. Indeholder pt. 3 heste/pony bokse og værksted. Men der er mange muligheder for andet dyrehold, atelier, værksted, keramik eller noget helt andet.

FLYT IND PÅ "VEJSTRUPGÅRD" OG NYD DET GODE LIV PÅ LANDET

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: Fugledevej 40, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 370-6284
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

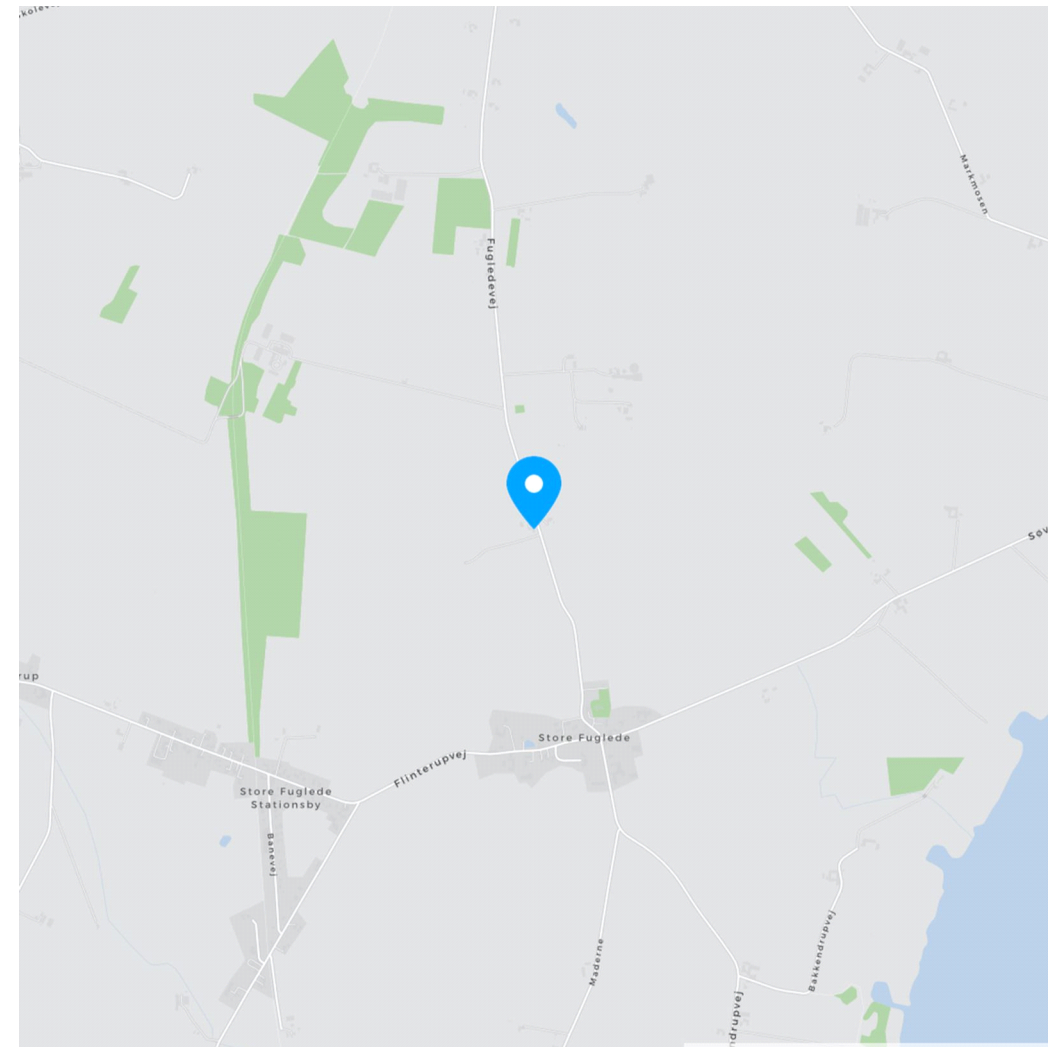
Dato: 13.09.2025



Adresse: Fugledevej 40, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 370-6284
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 13.09.2025



Adresse: Fugledevej 40, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 370-6284
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 13.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	4 f St. Fuglede By, St. Fuglede
BFE-nr.:	7496079
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	SOP anlæg fra 2008
Varmeinstallation:	Jordvarme
Opført/ombygget år:	1908

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	664.000 kr.
Grundværdi:	429.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	531.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	343.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	5.492 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	191 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
Ingen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Voss Komfur, Emhætte, Blomberg Køleskab, Gorenje Opvaskemaskine (ny), Lader til bil medfølger,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fugledevej 40, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 370-6284
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 13.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.290 Forbrug: 4.787,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Årlig Overproduktion af el - 3.447 kWh fra Solceller -2.068 kr.
Samlet Energi udgift 3.222 kr

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

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.



Adresse: Fugledevej 40, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 370-6284
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 13.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.709	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	5.697	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	7.907	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.524	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Rottebekæmpelse	kr.	224		kr.	

I alt

1.721.698

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

20.061

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.039 md./ 108.466 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.391 md./ 88.689 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: 12.09.2025

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: Fugledevej 40, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 370-6284
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 13.09.2025

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/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.064.300	1.064.300	873.933	DKK	1,5	57.669	26,00	4,07			Nej	

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 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!

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.