

REAL



Østvej 19, Bjerger Sydstrand, 4480 Store Fuglede

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	85
Kontant	1.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.298	Grund m ²	700
Byggeår	1977		

Sagsnr. **370-6213**

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 19, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6213
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 03.04.2026



LÆKKERT FRITIDSHUS MED LOFTER TIL KIP - 3 VÆRELSE - NYT LISTETÆKKET TAGPAPTAG - SKØNNE UDEAREALER OG 5 MIN. TIL LÆKKER SANDSTRAND

Her sælges et rummeligt fritidshus i rigtig god kvalitet, bygget af den lokale tømrermester Palm. Fritidshuset er opført på støbt sokkel med facader med lodret træbeklædning, helt nyt listetækket tagpaptag (udført af tømrermester), termovinduer med hvide rammer.

God indretning: Entre, badeværelse med Höganäs fliser, bruseniche og god skabspads med nedfældet vask, 2 gode værelser med faste skabe, dejligt stort køkken/alrum med fin skabs- og bordplads, stort spiseområde med masser af lysindfald og dør ud til haven, soveværelse med plads til dobbeltseng samt en skabsvæg. Fantastisk stue, åben pejs til en hyggeaften og skydedørsparti til haven. Fyrretræsgulve i alrum og superflotte nye gulve i de øvrige rum. Fritidshuset er utroligt lyst og venligt, rigtig god rumfornemmelse med lofter til kip. Primær opvarmning ved luft til luft varmepumpe placeret i stuen.

Fra både stue og alrum er der udgang til en stor træterrasse, hvor solen kan nydes i fulde drag. Haven er lethedelig og primært med græsplæne og lidt beplantning, hvor der kan findes skygge i den varmeste sommer. Der er et udhus til opbevaring af havemøbler og redskaber.

I løbet af 5 min. kan du gå til den skønneste børnevenlige sandstrand.

ET LÆKKERT FRITIDSHUS TÆT PÅ STRANDEN - 3 VÆRELSE OG LOFTER TIL KIP - STOR TRÆTERRASSE OG LUKKET HAVE !

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.

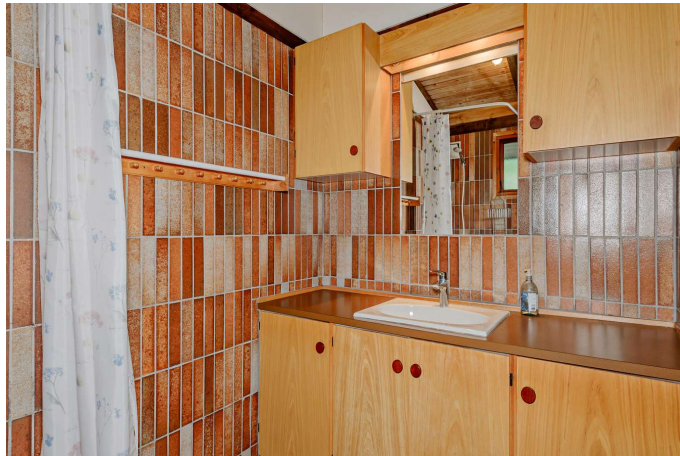
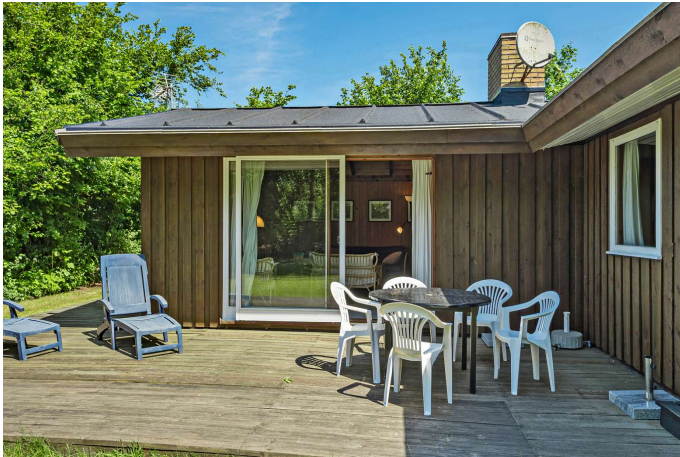
Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen



Adresse: Østvej 19, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6213
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 03.04.2026





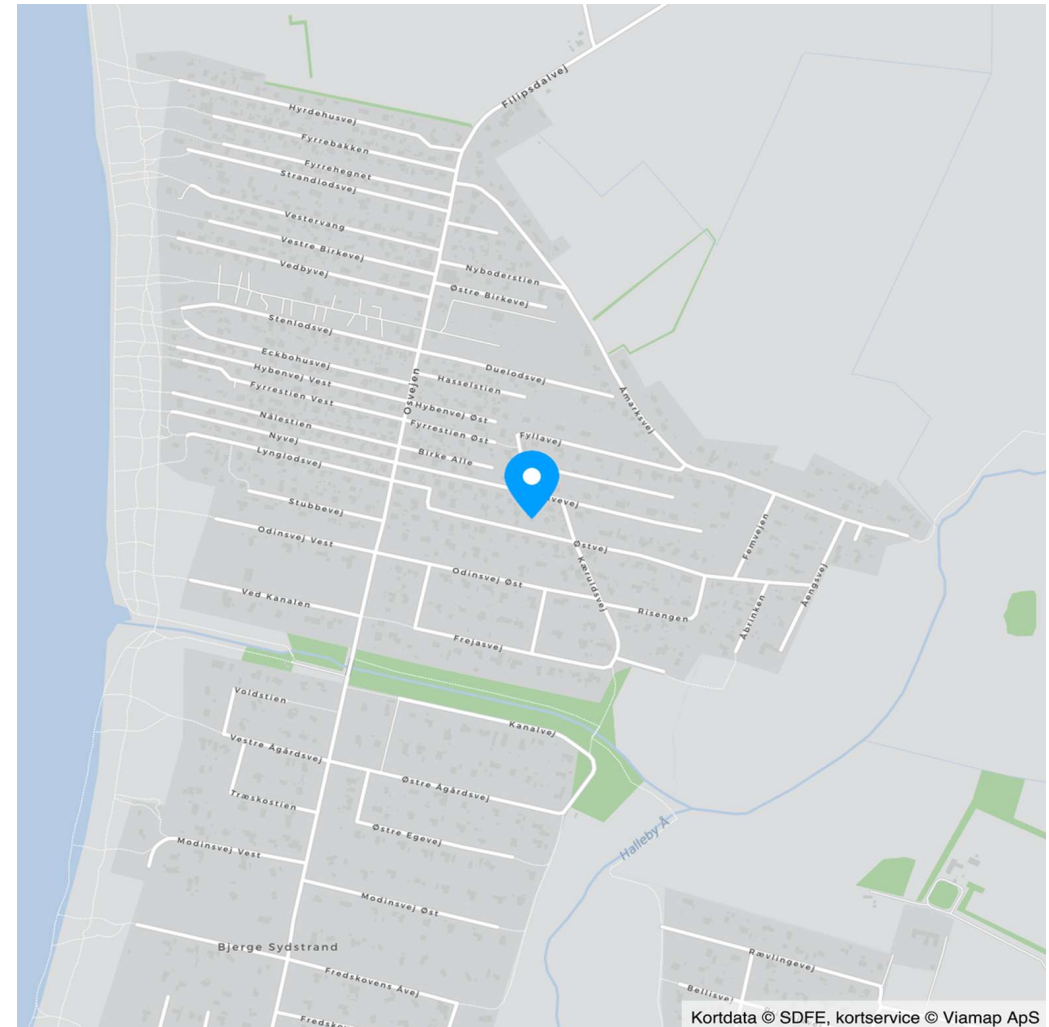
Adresse: Østvej 19, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6213
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 03.04.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Østvej 19, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6213
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 03.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 110n Bjerge By, Svallerup
BFE-nr.: 2467925
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.192.000
Grundværdi: 408.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 953.600
Grundlag for grundskyld: 326.400

Arealer**

Grundareal: 700 m²
Boligareal i alt: 85 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 5 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: 16.09.1960 - Dok om færdselsret mv, Vedr 110A 23_U_74

Planer

Kommuneplan G4.S01 - Sommerhusområde Bjerge Sydstrand

Tilbehør:

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

Køle/Fryseskab, Keramisk Komfur, Emhætte.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælger udfærdiger en liste over ting/løsøre som ikke medfølger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østvej 19, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6213
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 03.04.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

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 rødt hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Østvej 19, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6213
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 03.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.863	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	5.418	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	1.804	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
Skorstensfejning	kr.	441	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Rottebekæmpelse	kr.	146	I alt	kr.	1.924.062
Drænlav	kr.	200			
Husforsikring	kr.	2.706	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.579			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.608 md. / 127.296 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.568 md. / 102.819 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: 25.03.2026

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 19, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 370-6213
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 03.04.2026

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

Dige-/pumpelaug

Navn: Bjerge Sydstrand Drænlav
Pligt til medlemskab: Nej

Grundejerforening

Navn: Åens Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: 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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne i Ubyby 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.