

REAL



Solkrogen 31, Bjerger Str, 4480 Store Fuglede

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	72
Kontant	1.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.461	Grund m ²	1.298
Byggeår	1976		

Sagsnr. **370-6201**

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: Solkrogen 31, Bjerge Str, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 370-6201
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 11.06.2026



TOTALT CHARMEREDE FRITIDSHUS AF DEN SJÆLDNE SLAGS

I roligt og naturskønt fritidshusområde ligger denne skønne perle - kun 8 minutters gang fra dejlig sandstrand. Området er præget af små lukkede grusveje, masser af beplantning og super badestrand.

Fritidshuset er fyldt med sjæl og charme. Huset er nemlig opført i gule sten med flot bindingsværk og med tegltag. Og så er der et helt udsædvanligt anneks i helt samme stil.

Stor dejlig grund med græsplæne, buske, frugttræer og meget mere. Her er der plads til både leg, kreativitet og afslapning. Udhus med plads til lille værksted, haveredskaber m.m.

Huset er bygget i u-form, og i u-et er der en nyere udestue med masser af lys og luft, da der kan åbnes 2 x store dobbeltdøre mod haven.

Fritidshuset er indrettet med entre, åbent køkken med lyse elementer med god bordplads, opholdsstue med brændeovn og udgang til nyere udestue, soveværelse med skabe, værelse med køjesenge og skabe, entre samt pænt badeværelse med lyse fliser, gulvarme og stor bruseniche.

Der er flotte fritlagte loftsbjælker i alle opholdsrum.

Opvarmes med helt ny varmepumpe fra 2025. Der er indlagt fibernet.

Skønt lille anneks med bindingsværk, kvist, tagpaptag og indlagt strøm. Et særdeles godt hyggested.

FRITIDSHUS SOM ER NOGET FOR SIG SELV - HER KAN FRITIDEN NYDES BÅDE SOMMER OG VINTER.

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.

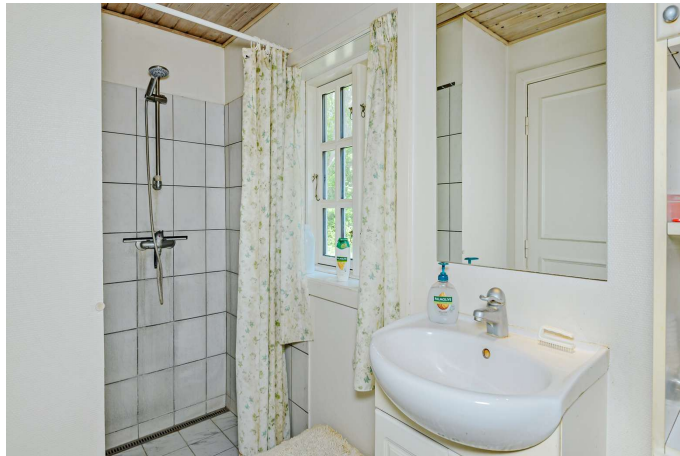
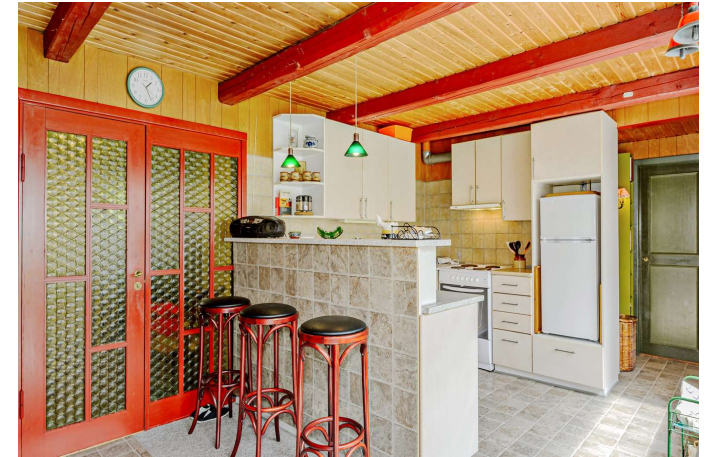
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Githa Klarstrup

Adresse: Solkrogen 31, Bjerger Str, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 370-6201
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 11.06.2026

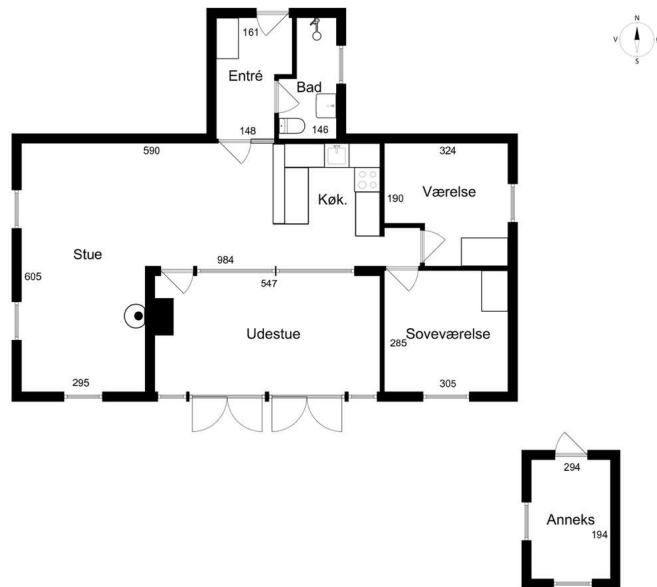




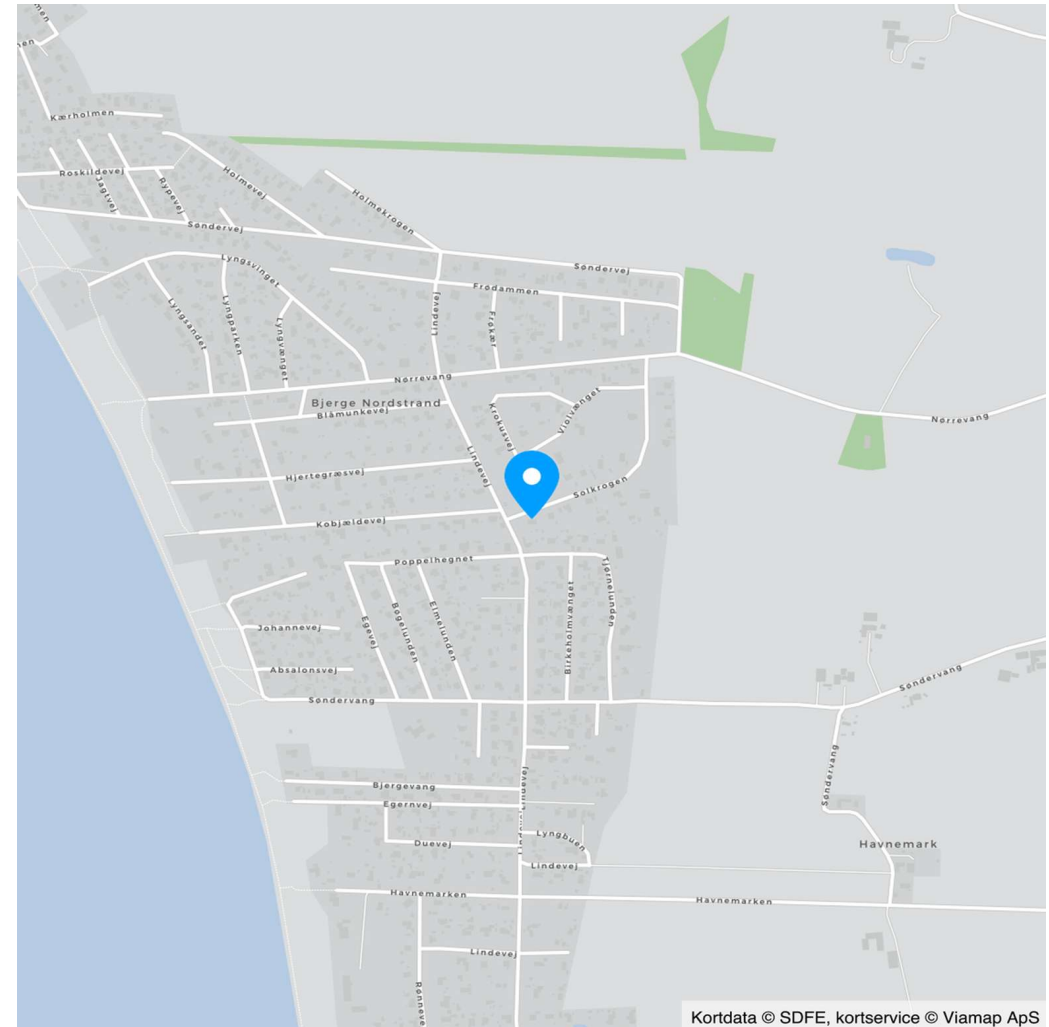
Adresse: Solkrogen 31, Bjerger Str, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 370-6201
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 11.06.2026



EFXIT
Vejlende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Solkrogen 31, Bjerge Str, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 370-6201
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 11.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 3cr Bjerge By, Svallerup
BFE-nr.: 2466572
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.037.000
Grundværdi: 385.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 829.600
Grundlag for grundskyld: 308.000

Arealer**

Grundareal: 1.298 m²
Boligareal i alt: 72 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 16 m²
Udhus: 10 m²
Udhus: 10 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: 01.12.1966 - Dok om oversigt mv, Vedr 3A 3-ec lod til 3-a
- Nr. 2: 06.01.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, baderet samt færdselsret mv, Vedr 3A 3-ec lod til 3-a

Planer

Kommuneplan U4.S01 - Sommerhusområde Bjerge Nordstrand

Tilbehør:

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

Beko komfur, Kvik emhætte, Køleskab med frys.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Indbo medfølger, dog undtaget personlige effekter, undtaget en smule værktøj og nogle få møbler.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Solkrogen 31, Bjerge Str, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 370-6201
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 11.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 er 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til 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 salgsoptillingens 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.



Adresse: Solkrogen 31, Bjerge Str, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 370-6201
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 11.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.231	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	5.113	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	1.804	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.400
Skorstensfejning	kr.	441	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	1.421.150
Rottebekæmpelse	kr.	140			
Husforsikring	kr.	4.804	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.	17.533			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.784 md. / 93.403 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.286 md. / 75.432 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Solkrogen 31, Bjerge Str, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 370-6201
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 11.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 411.000
Nr. 4: hovedstol kr. 71.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 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.