

REAL



## Lyngager 3, Bjerger Sydstrand, 4281 Gørlev

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>63</b>
Kontant	<b>1.450.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.195</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>782</b>
Byggeår	<b>1950</b>		

Sagsnr. **370-6376**

**RealMæglerne** Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland / Tlf. +45 59594042 / [www.realmaeglerne.dk/jerslev](http://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: Lyngager 3, Bjerger Sydstrand, 4281 Gørlev  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 370-6376  
Ejerudgift/md.: kr. 1.195

Dato: 21.04.2026



**KUN 250 METER FRA DEJLIG SANDBADESTRAND - KLAR TIL FERIE HELE ÅRET**

Hyggelige omgivelser, godt naboskab og en skøn sandbadestrand følger med dette meget velpassede fritidshus. Fritidshuset ligger i området Bjerger Sydstrand ved lille lukket vej i en af de ældre udstykninger.

Historien fortæller at bagermesteren fra Høng og skrædderen fra Ruds Vedby var taget til stranden og havde fundet en plads på engen ved stranden. Men så kom den lokale landmand forbi, og oplyste dem om, at de altså opholdt sig på hans eng. Svaret var "Hvad koster sådan en egn?" - sådan blev det. Bageren og skrædderen købte engen, som de gennem nogle år fik udstykket til grunde. Oprindeligt var de forreste grunde de billigste, da ingen ville bo lige ud til havet og blæsten. Så Lyngager 3 ligger godt placeret lidt væk fra blæsten, og alligevel kun 250 meter af lille grusvej direkte ned til stranden og den store fælles strandeng. Vejen vedligeholdes i fællesskab af et lille vejlaug, og det er med til, at det gode naboskab trives og vedligeholdes.

Køkkenet er med helt nye lyse køkkenelementer inkl. hårde hvidevarer fra 2023, og er indrettet med maksimal bordplads. Huset er blevet gennemgribende renoveret i perioden 2004-2007 både indvendigt og udvendigt, ligesom boligen er nymalet og holdt i lyse farver. Derudover er der helårsisoleret, isat energivinduer, lavet badeværelse, ny udvendig træbeklædning af lærketræ, nedsivningsanlæg, nyere el og meget mere. Huset fremstår helt klar til ferie og ren afslapning. Selve boligen er indrettet med forstue/entre, som er åben mod den lyse, sydvendte opholdsstue med udgang til vestvendt terrasse, køkken med nye hvide elementer og ny bordplade, soveværelse, børneværelse og badeværelse med bruseniche, gulvvarme, ny varmtvandsbeholder og plads til vaskemaskine/tørretumbler. Der er granitfliser på gulve i stue og værelser, og der er klinkegulve i køkken og badeværelse. Der er indlagt fibernet. Velfungerende varmepumpe til helårsbrug. Der er ved huset anlagt 2 fliseterrasser, som ligger øst og vest for boligen, så der er mulighed for sol hele dagen. Den ene terrasse er omgivet af hegn og er helt ugeneret. Her er der tillige anlagt en overdækket træterrasse, som f.eks. er velegnet til en spa/vildmarksbad. Grunden er anlagt som en kombination af naturgrund og områder m. græsplæne. Imellem træerne på grunden er der etableret legetårn og opsat gyng.

**FRITIDSHUS I SKØNNE OMGIVELSER MED MASSER AF MILJØ !**

### 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.

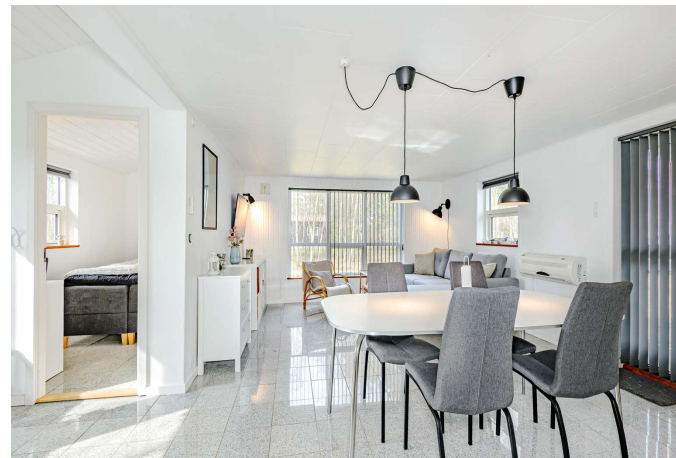
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Githa Klarstrup

Adresse: Lyngager 3, Bjerge Sydstrand, 4281 Gørlev  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 370-6376  
Ejerudgift/md.: kr. 1.195

Dato: 21.04.2026





Adresse: Lyngager 3, Bjerger Sydstrand, 4281 Gørlev  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 370-6376  
Ejerudgift/md.: kr. 1.195

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Kalundborg  
Matr.nr.: 113z Bjerger By, Svallerup  
BFE-nr.: 2468113  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1950

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 995.000  
Grundværdi: 350.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 796.000  
Grundlag for grundskyld: 280.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 782 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 63 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan G4.S01 - Sommerhusområde Bjerger Sydstrand

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Dog undtagen enkelte effekter og personlige effekter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lyngager 3, Bjerger Sydstrand, 4281 Gørlev  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 370-6376  
Ejerudgift/md.: kr. 1.195

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Lyngager 3, Bjerge Sydstrand, 4281 Gørlev  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 370-6376  
Ejerudgift/md.: kr. 1.195

Dato: 21.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.060	Kontantpris	kr.	1.450.000
Grundskyld	kr.	4.648	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Husforsikring	kr.	3.060	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.400
Renovation	kr.	1.852	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	7.000
Rottebekæmpelse	kr.	126	I alt	kr.	1.473.950
Vejlaug	kr.	600			

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. 14.346

**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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.080 md. / 96.956 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.526 md. / 78.307 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: 08.04.2026

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: Lyngager 3, Bjerge Sydstrand, 4281 Gørlev  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 370-6376  
Ejerudgift/md.: kr. 1.195

Dato: 21.04.2026

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

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.