



REAL

## Gyvelvænget Vest 11, Bjerger Sydstrand, 4281 Gørlev

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>90</b>
Kontant	<b>3.795.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.342</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.564</b>
Byggeår	<b>1930</b>		

Sagsnr. **370-6336**

**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: Gyvelvænget Vest 11, Bjerge Sydstrand, 4281 Gørlev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 370-6336  
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 15.03.2026



### 1. RÆKKE - 1.RÆKKE - 1. RÆKKE - TIL STOREBÆLT OG SKØN SANDBADE-STRAND

Hyggelige omgivelser, godt naboskab og et område med masser af historie følger med dette skønne fritidshus, som ligger i 1. række direkte til dejlig strand og den fælles strandeng. Fritidshuset ligger ved Bjerge Sydstrand 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 opholdte 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. Vejen vedligeholdes i fællesskab af et lille vejlaug, og det er med til, at det gode naboskab trives og vedligeholdes.

Fritidshuset er helt oprindeligt opført af malermester Hansen fra Gørlev, og er ejet af nuværende ejer siden 80-erne. Nuværende ejer har løbende forbedret og udbygget fritidshuset. Derfor fremstår ejendommen i dag, som en fritidsbolig fuld af sjæl og med en unik beliggenhed, som er helt klar til ferie og ren afslapning.

Grunden er anlagt som naturgrund, som er bevokset med græs, mos, lyng, gyvel, nåletræer m.m., så den er let at holde. Fra grunden er der direkte adgang til stranden.

Selve boligen er indrettet med køkken/alrum/stue med flotte Unoform elementer, brændeovn, udgang til terrasse og dobbeltdøre til udestuen, udestuen fungerer som opholdsstue og har dobbeltdøre til haven, soveværelse med skabe og udgang til terrassen, 2 pæne værelser og badeværelse med lyse fliser, bruseniche og elementer fra Svedberg Classic. Der er trægulve og hvide lofter.

Der er ved huset anlagt en stor fliseterrasse, som ligger læfyldt, og danner et ekstra uderum, hvor sol og sommer kan nydes fuldt ud.

FRITIDSHUS I 1. RÆKKE DIREKTE TIL STRANDEN OG SKØNNE OMGIVELSER

### 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: Gyvelvænget Vest 11, Bjerge Sydstrand, 4281 Gørlev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 370-6336  
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 15.03.2026





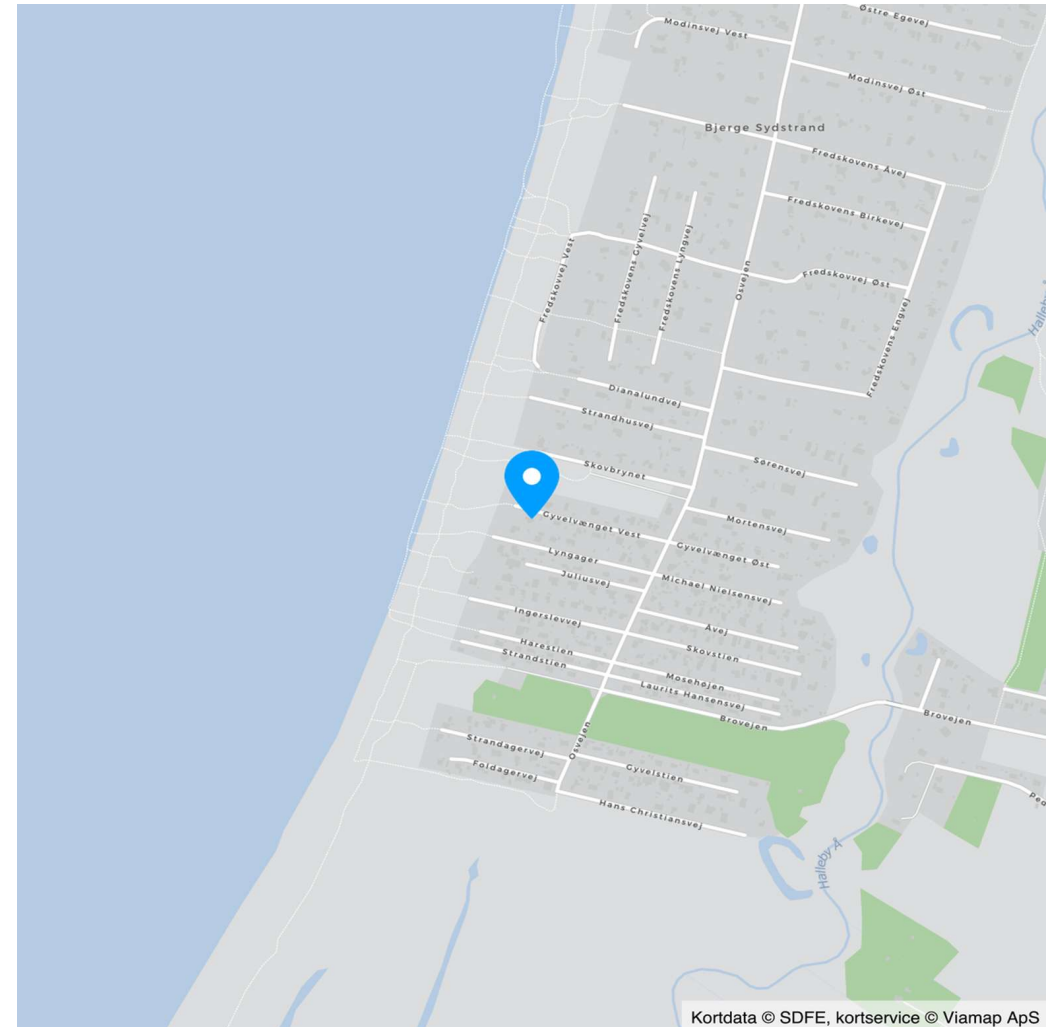
Adresse: Gyvelvænget Vest 11, Bjerger Sydstrand, 4281 Gørlev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 370-6336  
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 15.03.2026



**EFXIT**  
Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Gyvelvænget Vest 11, Bjerge Sydstrand, 4281 Gørlev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 370-6336  
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 15.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Kalundborg  
Matr.nr.: 113r Bjerge By, Svallerup m.fl.  
BFE-nr.: 2468106, 2468107  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1930

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.655.000  
Grundværdi: 1.075.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.324.000  
Grundlag for grundskyld: 860.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.564 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 90 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 8 m<sup>2</sup>  
Carport: 23 m<sup>2</sup>

\*\* 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 - Gyvelvænget Vest 11 (BFE-nr. 2468106)**

Ingen

**Servitutter - Gyvelvænget Vest 13 (BFE-nr. 2468107)**

- Nr. 1: 02.04.1986 - anm byrder Dok om forkøbsret for Aps af 22. april 1977

**Planer**

Kommuneplan G4.S01 - Sommerhusområde Bjerge Sydstrand

Tilbehør:

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

Voss komfur, Thermex emhætte, Gram køleskab med frys, Siemens opvaskemaskine.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gyvelvænget Vest 11, Bjerge Sydstrand, 4281 Gørlev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 370-6336  
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 15.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærestandens Brand-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.

**Ang. ejendommens brændeovn**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Gyvelvænget Vest 11, Bjerge Sydstrand, 4281 Gørlev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 370-6336  
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 15.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.752	Kontantpris	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	14.276	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Renovation	kr.	1.804	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Rottebekæmpelse	kr.	176	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Vejlaug anslået	kr.	600	I alt	kr.	3.835.903
Husforsikring	kr.	4.052	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.		
Skorstensfejning	kr.	441			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.101			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.456 md. / 245.469 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.672 md. / 200.063 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Gyvelvænget Vest 11, Bjerge Sydstrand, 4281 Gørlev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 370-6336  
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 15.03.2026

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.