

An aerial photograph of a coastal area. In the foreground, there are several houses with different roof colors (red, grey, blue). A large red arrow points from the top left towards a dark blue house with a grey roof in the middle ground. The background shows a wide expanse of water under a cloudy sky.

REAL

Gyvelvænget Vest 11, Bjerge Sydstrand, 4281 Gørlev

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	90
Kontantpris	3.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.863	Grund m2	782
Byggear	1930		

Sagsnr. **370-6336**

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

Sagsnr.: 370-6336
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

1. RÆKKE - 1.RÆKKE - 1. RÆKKE - TIL STOREBÆLT OG SKØN SANDBADESTRAND

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 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. 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 fliseterrasser, 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. 1.863

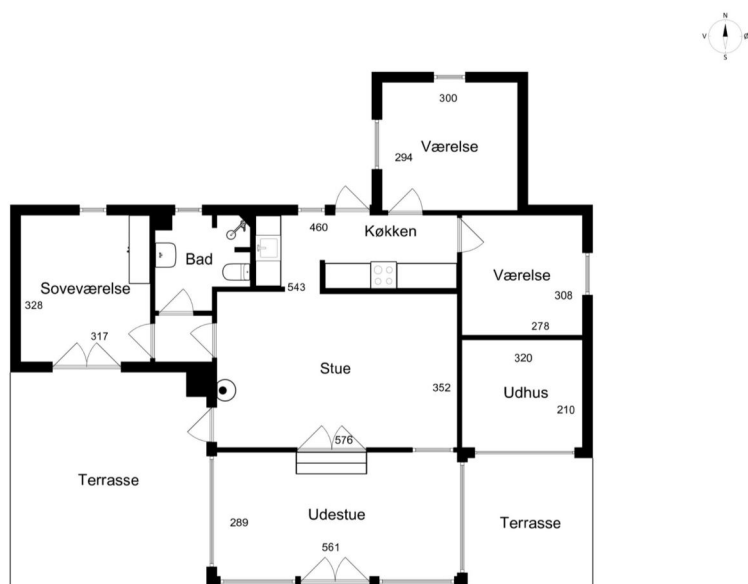
Dato: 06.12.2025



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

Sagsnr.: 370-6336
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 06.12.2025



EFIT

Vejledende tegning uden ansvar

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

Sagsnr.: 370-6336
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	113 r Bjerger By, Svallerup
BFE-nr.:	2468106
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Fælles
Kloak:	Septiktank/Trixtank
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1930

Arealer

Grundareal udgør:	782 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	90 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	90 m ²
Andre bygninger:	31 m ²
- heraf Carport	23 m ²
- heraf Udhus	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ingen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.655.000 kr.
Grundværdi:	520.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.324.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	416.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Voss komfur, Thermex emhætte, Køleskab med frys, Siemens opvaskemaskine.

Indbo medfølger, dog undtaget enkelte effekter samt personlige effekter.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 370-6336
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

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

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 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.

Brændeovnens/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. [Beskriv om det er sælger eller køber som skal indhente skorstensfejserklæring]. Såfremt [brændeovnen/pejseindsatsen] 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.



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

Sagsnr.: 370-6336
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.752	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	6.906	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.528
Husforsikring	kr.	6.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Renovation	kr.	2.500	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Rottebekæmpelse	kr.	100	I alt	kr.	3.833.178
Vejlaug	kr.	100			

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 22.358

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 20.263 md./ 243.153 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.531 md./ 198.376 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 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: 06.12.2025
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: Gyvelvænget Vest 11, Bjerge Sydstrand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 370-6336
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 06.12.2025

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

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 3 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.