



REAL

Osvejen 107, Bjerger Sydstrand, 4281 Gørlev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	140
Kontant	1.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.616	Grund m ²	1.182
Byggeår	1949	Energimærke	B

Sagsnr. **370-6459**

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: Osvejen 107, Bjerge Sydstrand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-6459
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 16.06.2026



HELÅRSBOLIG MED FRITIDSLIVET I FOKUS - TÆT PÅ STRAND OG NATUR - NY GARAGE PÅ 49 M2.

Denne bolig er indenfor de senere år gennemgribende renoveret, og fremstår nu nærmest som helt nyt. Boligen er lys, velholdt og klar til nye ejere. Ejendommen kombinerer moderne komfort med en attraktiv beliggenhed tæt ved stranden og i naturskønne omgivelser.

Ejendommen har fået nye gulve, gulvvarme i stueplan, nye vinduer, nye døre nyt køkken, nyt badeværelse og meget mere. Selve boligen er indrettet med nyt køkken med hvide elementer og delvist åbent til stuen med fløjddøre, vinkelopholdsstue med brændeovn og udgang til terrasse, stort nyt badeværelse med stor bruseniche og lysegrå fliser, baggang/bryggers med nye skabe og vask, samt entre med trappe til 1.sal.

På 1.sal er et stort åbent værelse og et soveværelse med skabe med skydelåger.

Der er er lamelparketgulv i alle opholdsrum.

Udendørs venter en stor solrig grund med masser af mulighed for leg, afslapning og udeliv. Den afskærmede terrasse indbyder til indbyder til lange smmaaftener, grillhygge og morgen kaffe i rolige omgivelser.

Et særligt plus er den nye bygning med 49 m2 med garage med elport og en god loftshøjde. Der er forberedt for gulvvarme. Garagen er til hobbyaktiviteter, værksted, opbevaring af cykler, udstyr til det aktive fritidsliv eller andre hobbyaktiviteter.

Ved garage ligger ny halvtagsbygning med plads til brænde og haveredskaber, samt nyt drivhus. Ved indkørslen er der også en carport.

En ideel bolig for dig, som ønsker et afslappet liv tæt på vandet - uden dog at gå på kompromis med komfort og kvalitet.

ET STED HVOR HVERDAG OG FRITID SMELTER SAMMEN

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.

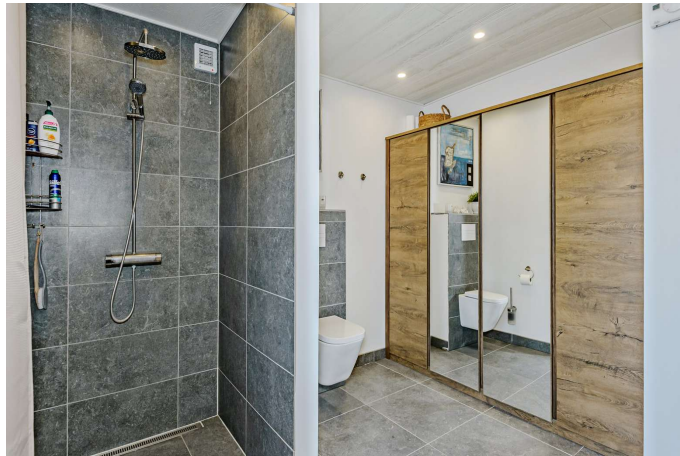
Ansvarlig ejendomsmægler: Githa Klarstrup



Adresse: Osvejen 107, Bjerge Sydstrand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-6459
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 16.06.2026

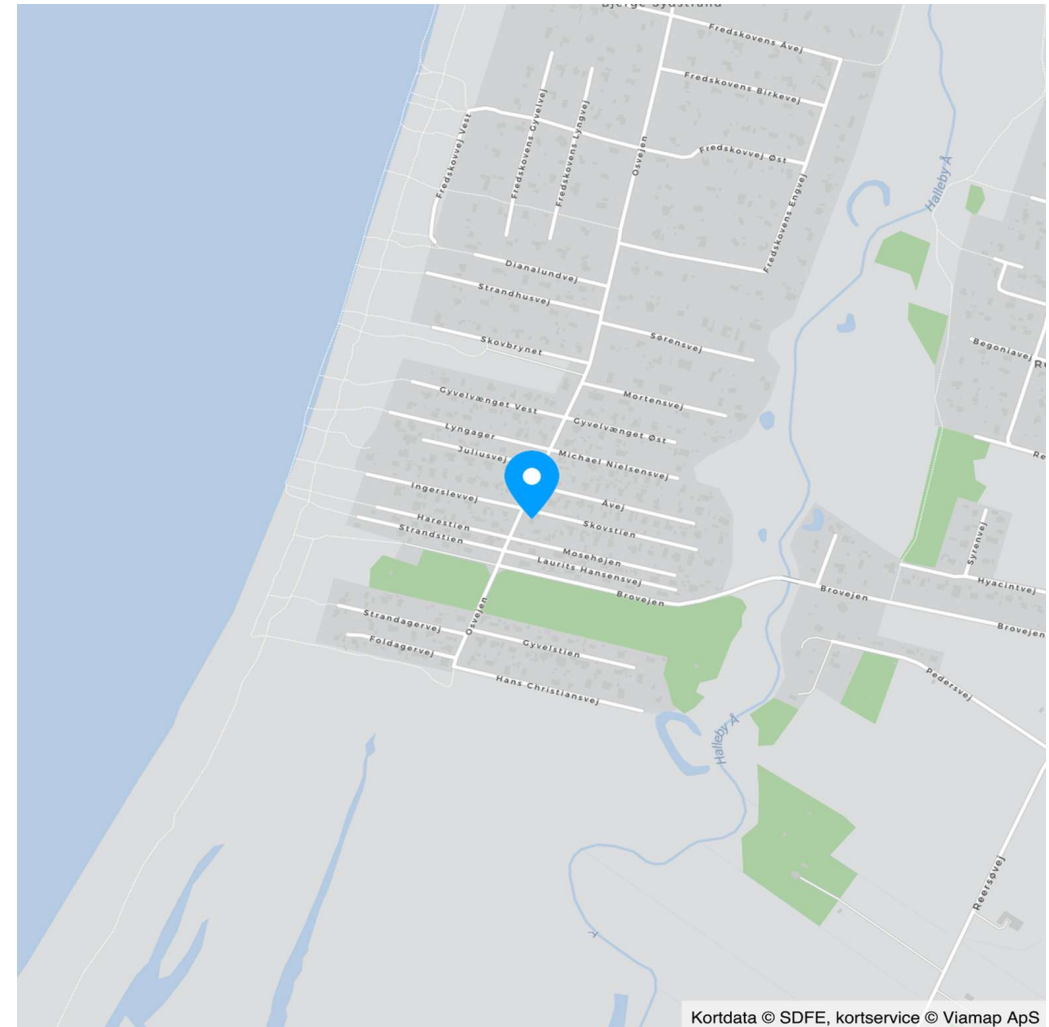
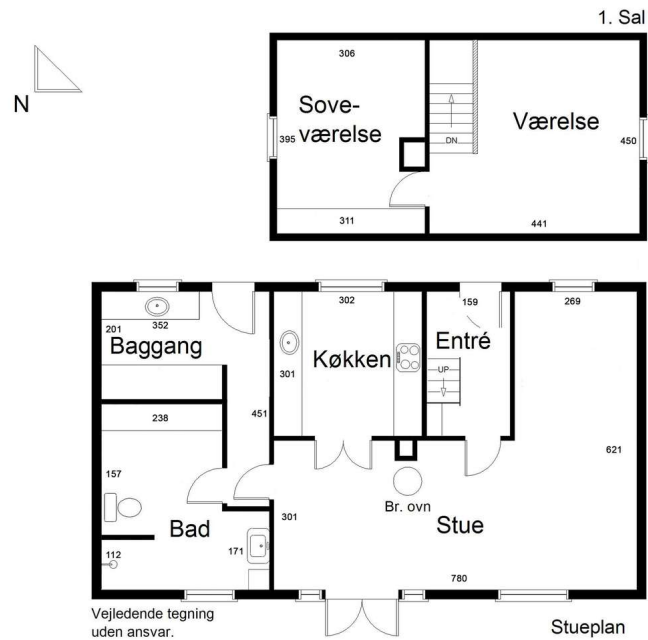




Adresse: Osvejen 107, Bjerge Sydstrand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-6459
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 16.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Osvejen 107, Bjerge Sydstrand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-6459
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	116m Bjerge By, Svallerup
BFE-nr.:	2468239
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	945.000
Grundværdi:	478.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	756.000
Grundlag for grundskyld:	382.400

Arealer**

Grundareal:	1.182 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	49 m ²

** 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: 22.08.1968 - Dok om oversigt mv Se akt 23_D_1064

Planer

Kommuneplan G4.S01 - Sommerhusområde Bjerge Sydstrand

Tilbehør:

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

Kogeplade, Køleskab, Opvaskemaskine, Ovn (Grundig), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Osvejen 107, Bjerge Sydstrand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-6459
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 16.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [sammt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.100 Forbrug: 5.411 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe/brændeovn
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe (luft til vand)
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Osvejen 107, Bjerger Sydstrand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-6459
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 16.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.856	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	6.348	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Rottebekæmpelse	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation	kr.	2.790	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Skorstensfejer	kr.	1.200	I alt	kr.	1.825.217
Husforsikring - anslået	kr.	5.000	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.	19.393			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.801 md. / 117.610 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.940 md. / 95.279 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: Osvejen 107, Bjerge Sydstrand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 370-6459
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 16.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 985.000

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.