



REAL

Engvej 25, Reersø By, 4281 Gørlev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	138
Kontantpris	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.446	Grund m2	886
Byggear	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **370-6196**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev / Tlf. 59594042 / www.realmaeglerne.dk/jerslev

Salgsopstilling

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev
Tlf. 59594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

REAL

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: Engvej 25, Reersø By, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6196
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 29.07.2025



Beskrivelse:

1 PLANS VILLA MIDT PÅ REERSØ - SKØN, KÆMPE GÅRDHAVE - DEJLIG 40 M2 UDESTUE.

På den meget naturskønne Reersø, med sin helt egen historik, ligger denne velholdte 1 plans villa midt i en skøn have. Der er kun få hundrede meter til den hyggelige havn eller til badestrand. Overalt på Reersø er der dyreliv, smuk natur, naturstier og højt til himlen.

Blomster og buske i rigelige mængder kæmper om pladsen i den skønne gårdhave, som er anlagt på sydsiden af villaen. Hele området er flisebelagt, og skaber en masse gode sol- og læpladser, som kan nydes mellem højbede, pergola og meget mere. Ved stuen ligger også en meget hyggelig helt afskærmet træterrasse. Naturligvis er der også et lille stykke græs til de 4-benede.

Som en fin overgang mellem bolig og have ligger den store, isolerede udestue på 40 m2, som forlænger de lyse aftener, og giver ekstra muligheder året rundt. Her er der masser af plads til at holde hyggelige sammenkomster, til sol og afslapning og meget andet.

Selve boligen er indrettet med køkken fra 2020 med hvide elementer og åbent mod opholdsstuen, meget stor stue med udgang til både udestue og terrasse, soveværelse med skabsvæg og udgang til udestuen, 2 værelser - heraf 1 med udgang til udestuen, bryggers med lyse fliser og skabsplads, entre med lyse fliser og skabe, gæstetoilet med retro-fliser samt badeværelse med lyse fliser og bruseniche med glaslåger. Der er opvarmning med luft-til-vand pumpe fra 2020 til gulvvarme, solcelleanlæg fra 2011 på 6 kWh og brændeovn.

Der er indlagt fibernet, så boligen er velegnet som hjemmearbejdsplads.

Der er ekstra plads til både køretøjer og opbevaring i den murede garage, muret udhus, ekstra udhus og brændeskur.

VILLA MED BILLIG VARME OG STRØM - LUFT-TIL-VAND PUMPE OG 6 KWH SOLCELLEANLÆG

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: Engvej 25, Reersø By, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6196
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

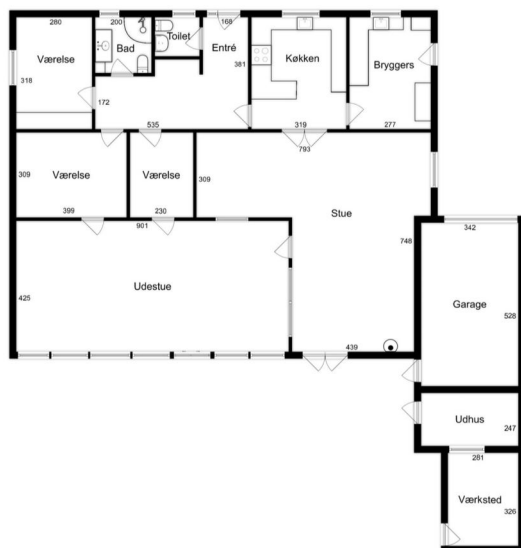
Dato: 29.07.2025



Adresse: Engvej 25, Reersø By, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

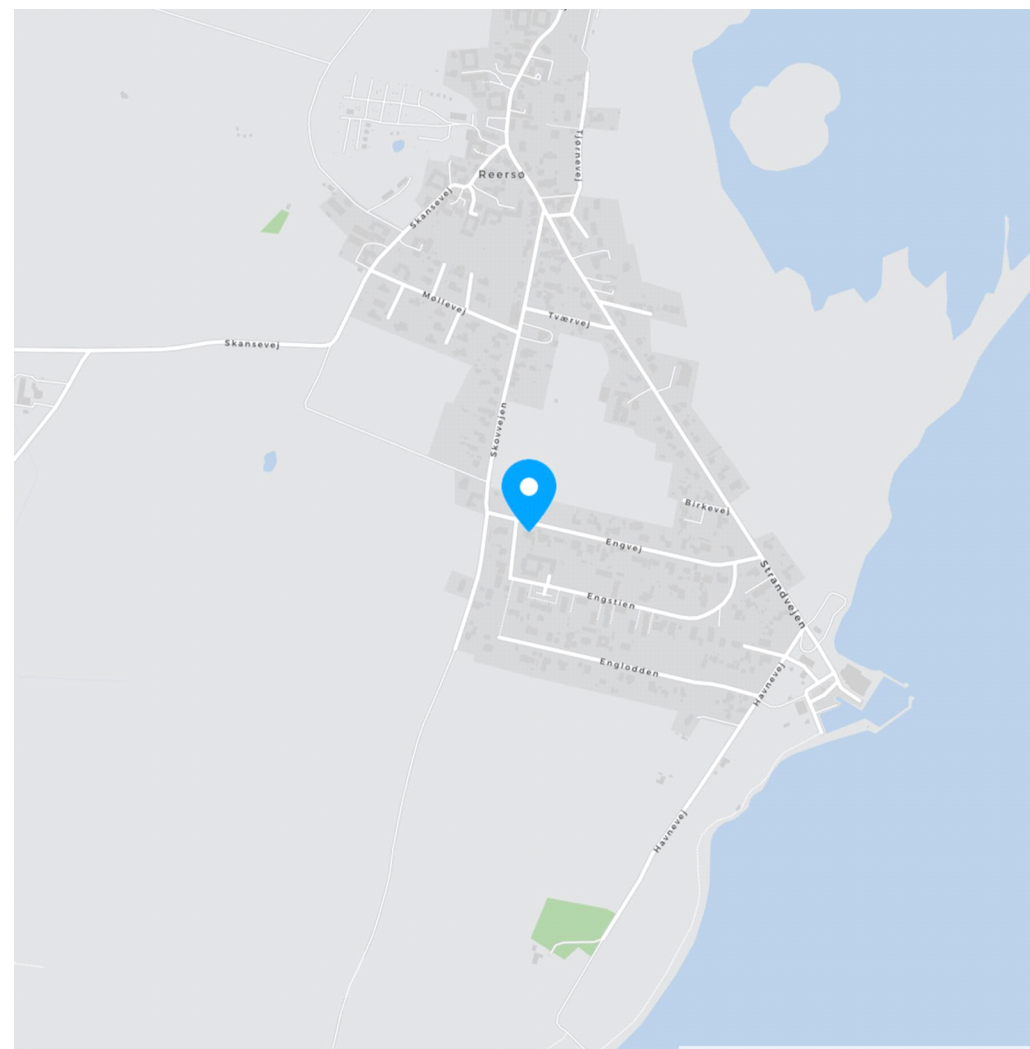
Sagsnr.: 370-6196
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 29.07.2025



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Engvej 25, Reersø By, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6196
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 29.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	44 qq Reersø By, Kirke Helsing
BFE-nr.:	2478530
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Varmepumpe (luft til vand)
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	912.000 kr.
Grundværdi:	249.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	729.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	199.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	886 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	178 m ²
- heraf Udestue	40 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
Andre bygninger:	54 m ²
- heraf Garage	20 m ²
- heraf Udhus	34 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

12.09.1972 Dok om oversigt mv
03.09.1990 Lokalplan nr. 31

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Silverline bordkomfur, Emhætte (indbygget i komfuret), Voss indbygningsovn, Køleskab, Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Engvej 25, Reersø By, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6196
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 29.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.500 Forbrug: 11.819,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe (luft til vand)
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
SÆLGERS ÅRLIGE UDGIFT TIL EL ER I 2024 IFLG. ÅRSOPGØRELSE KR. 6.353,-

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 salgsoptstillingens 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 stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.



Adresse: Engvej 25, Reersø By, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6196
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 29.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.721	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.307	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.001
Husforsikring	kr.	5.463	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.524	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Skorstensfejning	kr.	657		kr.	
Rottebekæmpelse	kr.	176	I alt		1.521.851
Vejlaug	kr.	500			

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

17.347

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 8.280 md./ 99.366 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.694 md./ 80.323 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: 28.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Engvej 25, Reersø By, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6196
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 29.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	552.000	591.356	567.472	DKK	2,95	21.097	23,75	3,30			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 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!

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.