



REAL

Vilhelmsvej 29, Reersø Str, 4281 Gørlev

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	160
Kontantpris	4.595.000	Værelser	10
Ejerudgift	6.317	Grund m2	2.174
Byggear/ombygget	1957/2014		

Sagsnr. **371F1321**

RealMæglerne Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. 72100018 / www.realmaeglerne.dk/slagelse

Salgsopstilling

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. 72100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

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: Vilhelmsvej 29, Reersø Str, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 371F1321
Ejerudgift/md.: kr. 6.317

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Det er en enestående fritidsejendom, som nu udbydes til salg i Reersøs gamle ferieby. Her får I ikke bare ét, men hele fire fine fritidshuse, som ligger i første parket til Nordstranden. Den unikke ferieoase har været i samme families eje gennem generationer, som har nydt godt af muligheden for at forene private stunder og fælles feriedage.

Foruden samkøb i familien er ejendommen selvfølgelig også ideel for venner, der ligeledes værdsætter kombinationen af fleksibilitet og fællesskab eller til mindre feriekolonier eller lignende.

Beliggenheden er en kvalitet i sig selv, for grunden stopper bogstaveligt talt der, hvor stranden begynder. Ved Nordstranden er der kystsikring, og den nyligt opsatte badebro er til glæde for store som små. Smuk natur kendetegner den skønne halvø, der tillige er kendt for sit stemningsfulde havne- og landsbymiljø og den historiske kro. I sommerperioden summer det af liv på de lokale caféer, og det særlige lokalsamfund har ligeledes tiltrukket kreative ildsjæle.

På grunden er flere af de gamle træer bevaret, hvilket sørger for læ, skygge og ekstra privatliv. Der er derudover græsplæne, bålsted og en stor terrasse, hvor I kan slappe af i solen med flot udsigt til vandet. Terrasserne fungerer som de centrale samlingspunkter under åben himmel. Som en lækker detalje er her ovenikøbet vildmarksbad.

De fire fritidshuse har hvert sit navn – henholdsvis Strandhytten, Suset, Knasten og Reden. Samtlige huse er nymalede i 2024, og de bærer alle præg af løbende vedligeholdelse og istandsættelser.

Husenes boligareal spænder fra 30 til 60 kvadratmeter, og hvert hus har loft til kip. Endnu en fællesnævner er den velvalgte indretning med køkken og stue i åben forbindelse. Foruden et badeværelse indeholder to af boligerne ét soveværelse, mens de to øvrige huse har to soveværelser.

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: Jan Thanning

Adresse: Vilhelmsvej 29, Reersø Str, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 371F1321
Ejerudgift/md.: kr. 6.317

Dato: 31.01.2026



Adresse: Vilhelmsvej 29, Reersø Str, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 371F1321
Ejerudgift/md.: kr. 6.317

Dato: 31.01.2026



Adresse: Vilhelmsvej 29, Reersø Str, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 371F1321
Ejerudgift/md.: kr. 6.317

Dato: 31.01.2026



Adresse: Vilhelmsvej 29, Reersø Str, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 371F1321
Ejerudgift/md.: kr. 6.317

Dato: 31.01.2026



Adresse: Vilhelmsvej 29, Reersø Str, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 371F1321
Ejerudgift/md.: kr. 6.317

Dato: 31.01.2026



Adresse: Vilhelmsvej 29, Reersø Str, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 371F1321
Ejerudgift/md.: kr. 6.317

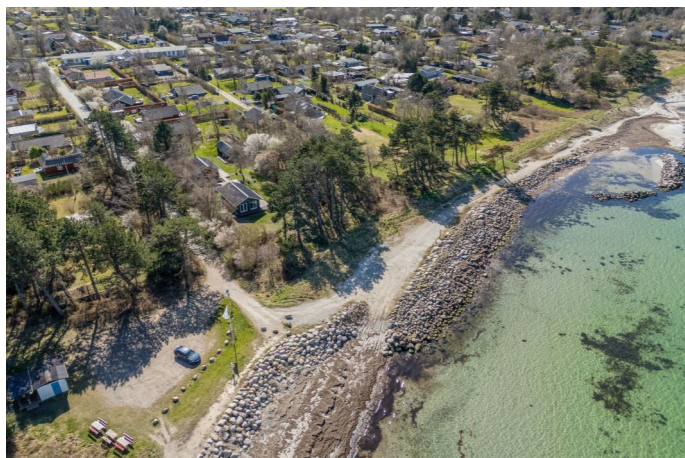
Dato: 31.01.2026



Adresse: Vilhelmsvej 29, Reersø Str, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 371F1321
Ejerudgift/md.: kr. 6.317

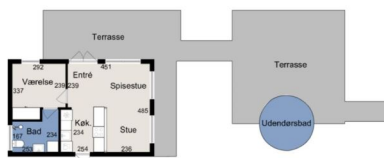
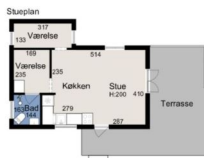
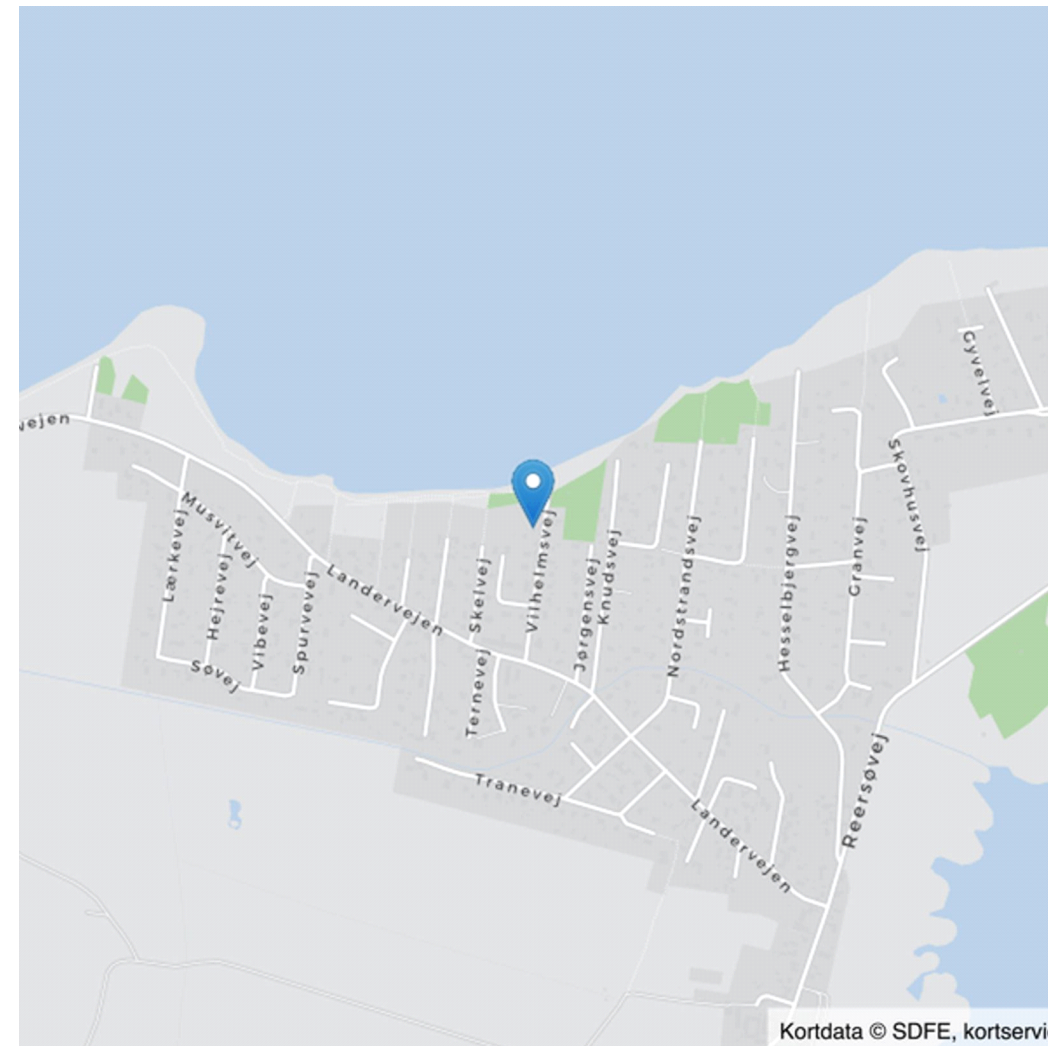
Dato: 31.01.2026



Adresse: Vilhelmsvej 29, Reersø Str, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 371F1321
Ejerudgift/md.: kr. 6.317

Dato: 31.01.2026





Adresse: Vilhelmsvej 29, Reersø Str, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 371F1321
Ejerudgift/md.: kr. 6.317

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	4 h Reersø By, Kirke Helsing
BFE-nr.:	2477484
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1957/2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	4.675.000 kr.
Grundværdi:	3.708.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.740.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.966.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	2.174 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	124 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
Andre bygninger:	12 m ²
- heraf Garage	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Ejendommen består af 4 huse - "Strandhytten" -
"Suset" - "Knasten" - "Reden"

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er noteret strandbeskyttelsesareal på 1999 m²

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.03.1972 Vedtægter for dige og/eller pumpelaug, Prioritet forud for
pantegæld, Tillige lyst pantstiftende.

Tilbehør:

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

Strandhytten: LG køle/fryseskab - Samsung ovn - kogeplader - emhætte - gram opvaskemaskine

Suset: Logik køle/fryseskab - Euro Kera kogeplader - Ecotronic ovn - Gram opvaskemaskine - matsui microovn

Knasten: Euromatic køle/fryseskab - Gram komfur

Reden: Eico kogeplader - Hoover køleskab

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere
købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vilhelmsvej 29, Reersø Str, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 371F1321
Ejerudgift/md.: kr. 6.317

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Vilhelmsvej 29, Reersø Str, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 371F1321
Ejerudgift/md.: kr. 6.317

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.074	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.595.000
Grundskyld	kr.	49.242	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.500
Husforsikring	kr.	3.982	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.450
Renovation	kr.	2.517	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	164	I alt	kr.	4.645.700
Pumpelaugget	kr.	820			

Ejerudgift i alt 1 år

75.799

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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.945 md./ 299.344 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.150 md./ 241.805 år v/25,30%
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: 31.01.2026
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: 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: Vilhelmsvej 29, Reersø Str, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 371F1321
Ejerudgift/md.: kr. 6.317

Dato: 31.01.2026

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:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet:

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet

Om anslåede boligskatter mv. i salgsopstillingen:

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen ikke har en særskilt offentlig ejendomsværdi, men alene en foreløbig grundværdi for 2023. I den udarbejdede salgsopstilling er beløbet på ejendomsværdien anslået til den skønnede kontantpris og grundlaget for ejendomsværdisskat er anslået ud fra forsigtighedsprincippet, som fratrækker 20% af den anslåede ejendomsværdi.

Køber er gjort bekendt med, at de endelige beløb kan afvige fra det anførte, hvilket vil få indflydelse på købers brutto/nettoydelse for beregningsåret. Desuden er køber gjort opmærksom på, at ejendomsskatterne i årene fremover vil blive beregnet ud fra den offentlige vurdering når ejendommen bliver selvstændigt vurderet. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskattningen i 2025 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 i 2025.

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 beskattningen 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.

Fælles/privat vej:

Sælger oplyser, at ejendommen ligger ud til en privat/fællesvej, som går ned til den offentlige parkeringsplads og strand, hvorfor den vedligeholdes af kommunen, som herefter opkræver de enkelte grundejer ved vejen en andel af udgiften.

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

RealMæglerne Jan Thanning - Vi tager det personligt!

Godt lokalkendskab skaber resultater

Lokalkendskabet er en vigtig egenskab hos ejendomsmæglerne, når man skal finde den rette bolig - og lokalkendskab får man kun ved at være en del af bybilledet og følge med i udviklingen i vores nærområde.

Lokalkendskab er én af de ting vi kan tilbyde dig både som køber og sælger. Vi er alle lokale og har "fingeren på pulsen" omkring markedet og hvordan udviklingen er i lokalområdet.

Du kan fange os alle ugens 7 dage, og vi er altid klar til at hjælpe