



REAL

Syrenvej 4, Reersø Ornum

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	114
Kontantpris	2.245.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.592	Grund m2	1.200
Byggear	2009		

Sagsnr. **370-6187**

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: Syrenvej 4, Reersø Ornum, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 370-6187
Ejerudgift/md.: kr. 1.592

Dato: 16.09.2025



Beskrivelse:

FRITIDSHUS MED MASSER AF KVALITET - MANGE SOVEPLADSER - GRØNNE OMGIVELSER MED FRED OG RO

I skønne naturomgivelser tæt ved Halleby Å og kun 10 min. gang til skøn sandbadestrand ligger dette virkelig velholdte fritidshus, som har det hele. Her er der 3 soveværelser, 2 toiletter, solceller 6 kWh til strømforbruget og bilen, varmepumpe, brændeovn, viktualierum, bryggers og meget mere.

Området ligger meget ugeneret og består af små lukkede grusveje. Og der er naturskøn stiadgang til stranden ved Storebælt, hvor dyrelivet undervejs kan opleves på tæt hold. Blandt beboerne på vejen er der et rigtig godt naboskab, og der holdes årligt en gadefest med Hyacintvej og Syrenvej.

Ejendommen er opført af tømrermester i gode materialer og er håndværksmæssigt godt udført. Huset er velisoleret, og giver alle muligheder for at nyde fritiden året rundt eller bosætte sig hele året rundt som pensionist.

Boligen er indrettet med stor lys opholdsstue med udgang til overdækket terrasse, åbent køkken med lyse elementer fra Nettoline og 2 tagvinduer som giver et skønt ovenlys, lækker badeværelse med hjørnespa, 2 håndvaske, gulvvarme og tonet dør til saunaen, sauna med bæk og træbeklædte vægge, soveværelse med skabsvæg og udgang, 2 værelser. gæstetoilet med lyse fliser, bryggers med lyse gulvklinter, skabe og plads til vaskemaskine samt entre med garderobeplads.

Fra stuen er der opgang til en meget stor hems med plads til ekstra soveplads eller mere opbevaring.

Ved soveværelset er der etableret et integreret udhus, der fungerer som viktualierum og depotrum.

Alle rum er lyse og holdt i nutidige farver. Der er loft til kip i alle rum (dog undtaget 1 værelse, hvor der er hems).

Indhegnet have med græs, buske, frugttræer mm., og ved huset ligger den store nymalede terrasse, som er delvist overdækket. Her kan de lange lyse sommeraftener virkelig nydes.

SÅ HAR DU BARE LYST TIL EN REN AFSLAPNING, NÅR DU ER I FRITIDSHUS, SÅ ER SYRENVEJ 4 DET HELT RIGTIGE VALG.

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.

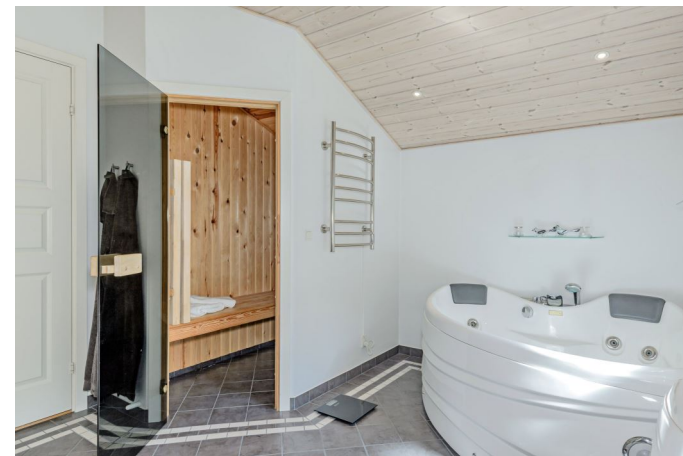
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Githa Klarstrup

Adresse: Syrenvej 4, Reersø Ornum, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 370-6187
Ejerudgift/md.: kr. 1.592

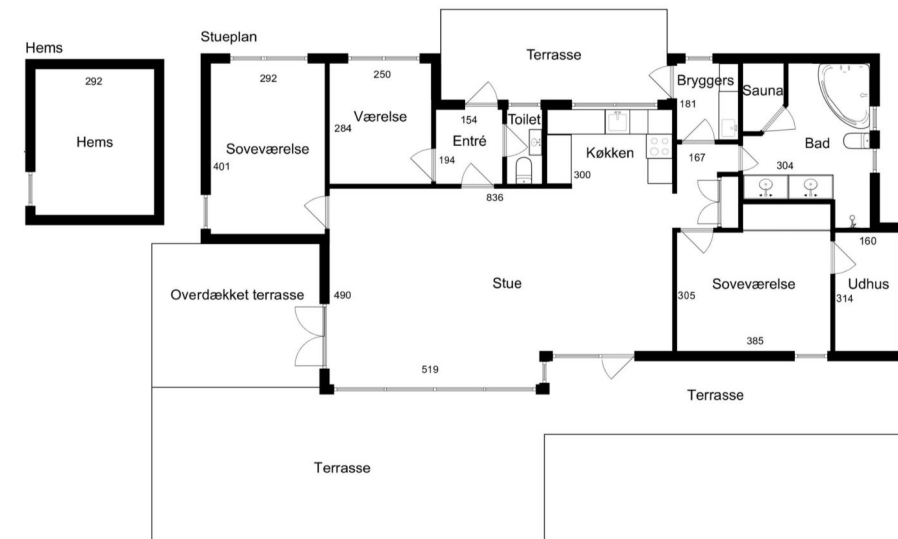
Dato: 16.09.2025



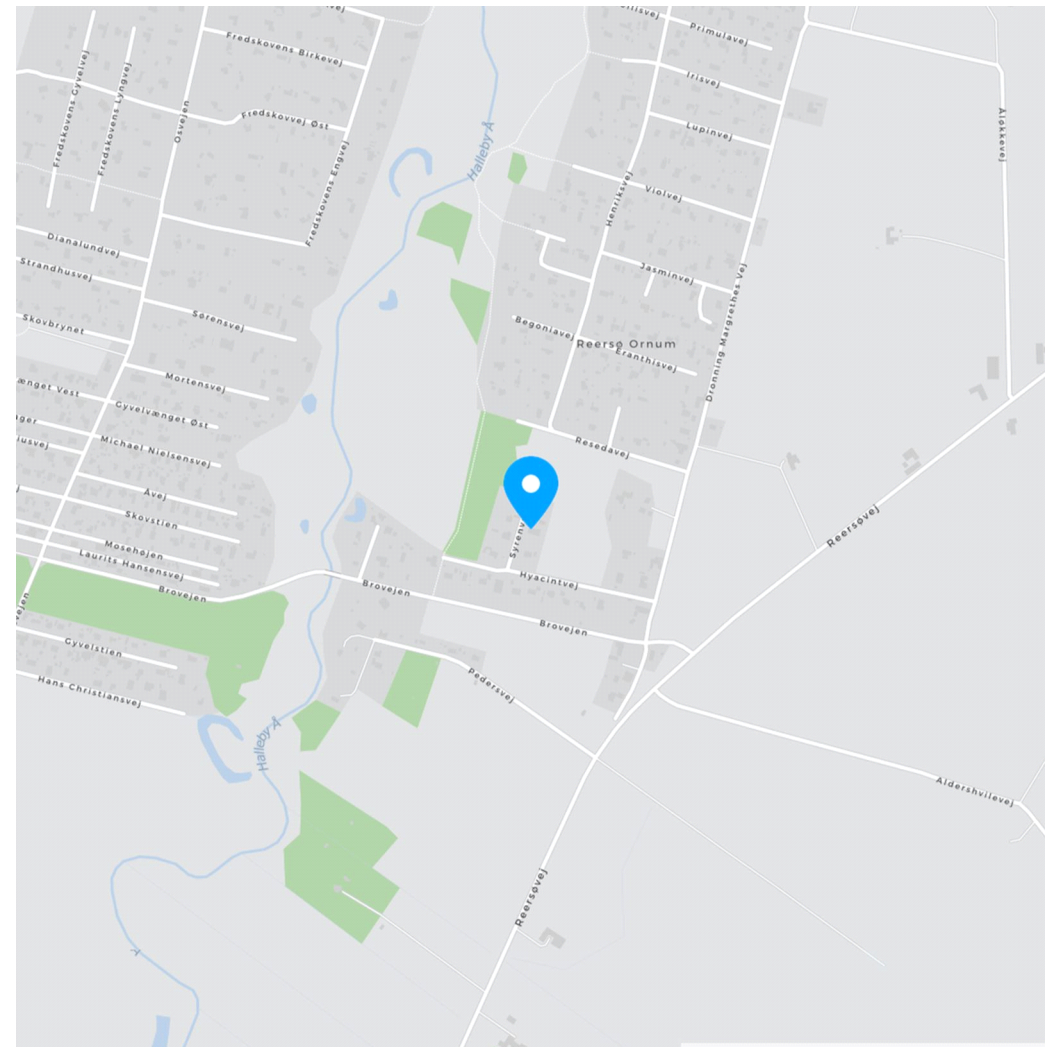
Adresse: Syrenvej 4, Reersø Ornum, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 370-6187
Ejerudgift/md.: kr. 1.592

Dato: 16.09.2025

**EFXIT**

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Syrenvej 4, Reersø Ornum, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 370-6187
Ejerudgift/md.: kr. 1.592

Dato: 16.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	44 pæ Reersø By, Kirke Helsingør
BFE-nr.:	2478513
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til samletank
Varmeinstallation:	Varmepumpe + solceller 6 kWh
Opført/ombygget år:	2009

Arealer

Grundareal udgør:	1.200 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	114 m ²
- heraf Udhus	6 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	114 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

16.12.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv,
vandværk mv, indeholder økonomiske forpligtelser.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.603.000 kr.
Grundværdi:	295.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.282.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	236.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Voss komfur, Electrolux emhætte, Blomberg køleskab, Electrolux opvaskemaskine.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Der medfølger
IKKE følgende effekter:

Vaskemaskine, Tørretumbler, Skabsfryser, Støvsuger, Græsslåmaskine, Haveredskaber, Havemøbler, Div. krukker, Airfryer,
Kaffemaskiner, Elkeddel, Microbølgeovn, Glas, Service, Bestik, Gryder, Billeder og Personlige effekter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Syrenvej 4, Reersø Ornum, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 370-6187
Ejerudgift/md.: kr. 1.592

Dato: 16.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe + solceller 6 kWh
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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, 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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.



Adresse: Syrenvej 4, Reersø Ornum, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 370-6187
Ejerudgift/md.: kr. 1.592

Dato: 16.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.540	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.245.000
Grundskyld	kr.	3.918	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	3.772	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Renovation	kr.	2.517	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Grundejerforening	kr.	1.000	Indskud grundejerforening anslået	kr.	100
Skorstensfejning	kr.	1.230	I alt	kr.	2.274.946
Rottebekæmpelse	kr.	130	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		19.107			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.095 md./ 145.141 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.857 md./ 118.281 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 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: 10.09.2025
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: Syrenvej 4, Reersø Ornum, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 370-6187
Ejerudgift/md.: kr. 1.592

Dato: 16.09.2025

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.146.000	1.158.154	1.161.175	DKK	3,08	46.579	24,50	3,36			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Ornum Øst

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.