

REAL



## Bekkasinvej 8, Reersø Str, 4281 Gørlev

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>122</b>
Kontant	<b>3.350.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.203</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>836</b>
Byggeår	<b>2020</b>		

Sagsnr. **370-6450**

**RealMæglerne** Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland / Tlf. +45 59594042 / [www.realmaeglerne.dk/jerslev](http://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: Bekkasinvej 8, Reersø Str, 4281 Gørlev  
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 370-6450  
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 10.07.2026



### EKSKLUSIVT NÆSTEN NYT FRITIDSHUS PÅ REERSØ - TOPISOLERET OG HELÅRSANVENDELIGT

Her kan du købe det fedeste fritidshus, hvor både materialer og byggekvalitet er helt i top. Belliggende på skønne Reersø, som er kendt for miljøet og den skønneste natur, vandreruter, havnemiljø, badestrande, spisesteder mv.

Fritidshuset er opført af en håndværker til sig selv og familien. Udvendigt fremtræder fritidshuset med lodret sort træbeklædning, taget er belagt med sorte betontegl, vinduerne er i bondehusstil og med lavenergiglas. Indretningen rummer bl.a.: Vindfang med garderobeplass, bryggers og teknikrum med trappe op til en skøn hems med ovenlysvinduer og plads til flere gæster, åbent lækkert HTH køkken i usædvanlig flot kvalitet, elegant emfang bygget ind plant med loftet, Quooker med kogende vand, spiseplads til mange mennesker, fantastisk stue med loft til kip og lysindfald fra 2 ovenlysvinduer, gaspejs der varmer godt og giver ekstra hygge, fra stuen udgang til en skøn stor udestue med lofter til kip, indbyggede spots, flot muret skorsten med åben pejs. Forældreafdeling med stort soveværelse, skabe og direkte adgang til et stort badeværelse med store flotte fliser, badeværelsesmøbel med nedfældet vask og skuffer, bruseniche i størrelse XL. Børne-/gæsteafdeling med 2 gode værelser og plads til dobbeltseng, dejligt lyst badeværelse med bruseniche.

Gulvvarme i hele huset via luft til vand anlæg. Der er mange indbyggede spots i huset. Der er indlagt fibernet. Kæmpe træterrasse mod syd og vest, hvor solen kan nydes det meste af dagen og samtidig er den en perfekt ramme for en grillaften. Haven er nem at holde med græsplæne, indkørsel med plads til mange biler, rummeligt isoleret udhus til god og tør opbevaring.

EKSKLUSIVT FRITIDSHUS MED GULVVARME VIA LUFT TIL VAND ANLÆG, MANGE LÆKRE DETALJER OG EN NEM HAVE !

### 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.

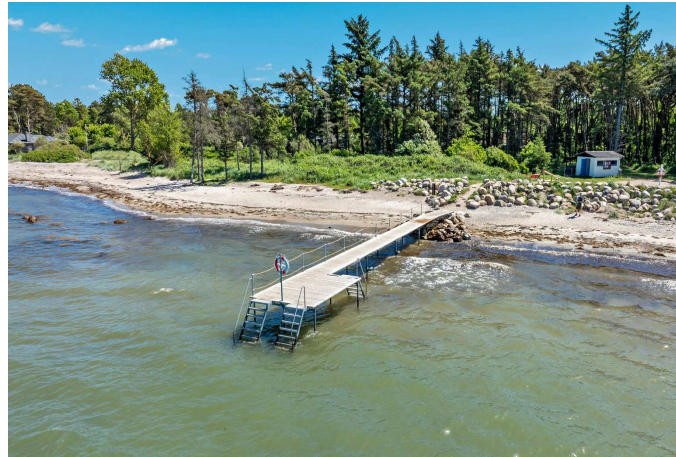
Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen



Adresse: Bekkasinvej 8, Reersø Str, 4281 Görlev  
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 370-6450  
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 10.07.2026





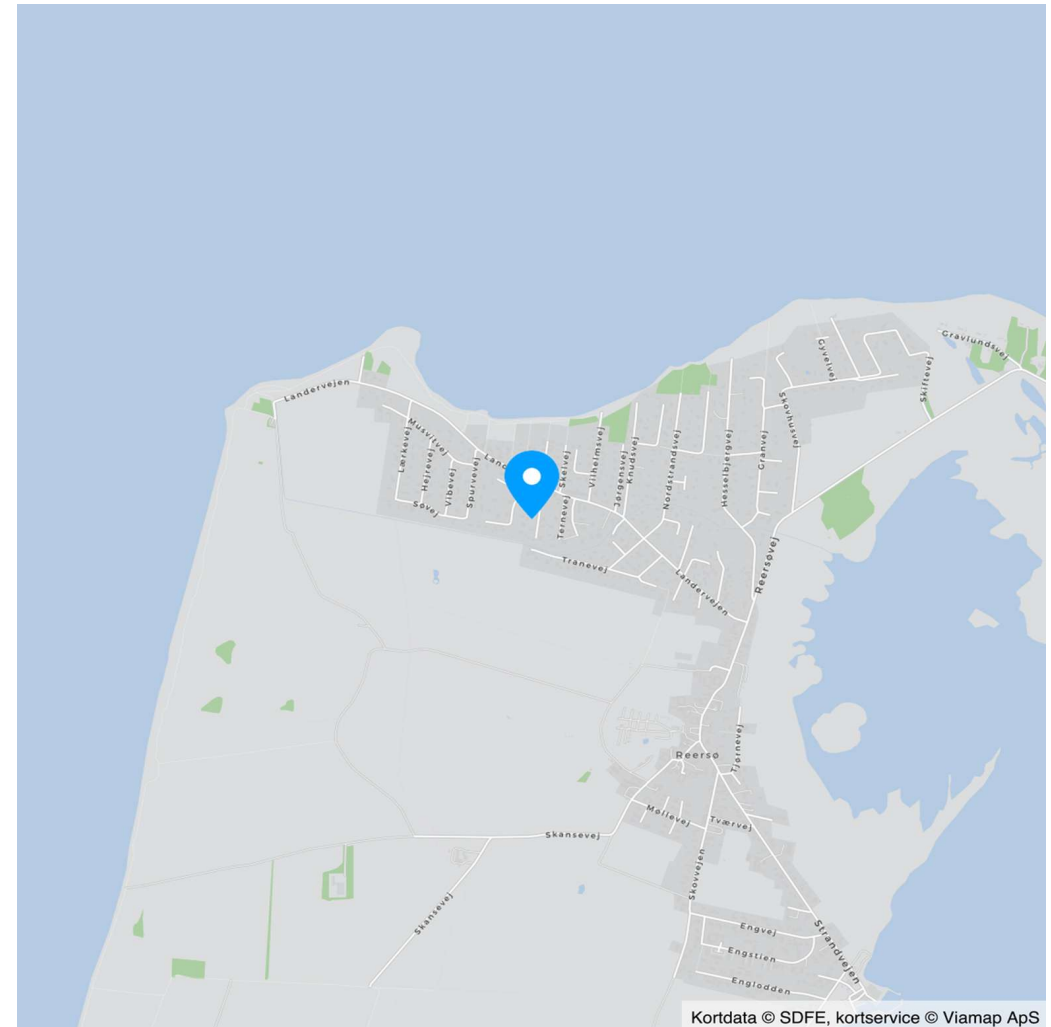
Adresse: Bekkasinvej 8, Reersø Str, 4281 Gørlev  
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 370-6450  
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 10.07.2026



**EFXIT**  
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Bekkasinvej 8, Reersø Str, 4281 Gørlev  
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 370-6450  
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidsbolig  
Kommune: Kalundborg  
Matr.nr.: 11u Reersø By, Kirke Helsinge  
BFE-nr.: 2477814  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2020

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi:  
Grundværdi: 426.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.680.000  
Grundlag for grundskyld: 340.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 836 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 93 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 122 m<sup>2</sup>  
- heraf Sommerhus 122 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Udhus: 10 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 03.07.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, baderet samt færdselsret mv  
- Nr. 2: 22.03.1972 - Vedtægter for dige og/eller pumpelaug, Prioritet forud for pantegæld, Tillige lyst pantstiftende.

**Planer**

Kommuneplan G4.S04 - Sommerhusområde Reersø Nordstrand

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Opvaskemaskine, Køleskab, Ovn, Vinkøleskab, Fryser, Vaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælger udarbejder en liste over indbo/ting som ikke medfølger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bekkasinvej 8, Reersø Str, 4281 Gørlev  
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 370-6450  
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Anslået grundlag for en eventuel ejendomsværdiskat**

Der foreligger ikke et anvendeligt grundlag til beregning af ejendomsværdiskat for denne bolig, da boligen ikke har et oplyst grundlag for den aktuelle ejendomsværdiskat. Ejendomsmægleren har derfor anslået en ejendomsværdiskat for boligen.

Til brug for beregningen af en anslået ejendomsværdiskat er der fastsat en anslået ejendomsværdi til den udbudte kontantpris. Herefter er der fratrukket 20 % fra værdien efter forsigtighedsprincippet. Det anslåede grundlag er anvendt til at beregne udgiften til ejendomsværdiskat under salgsopstillingens ejerudgifter.

Afvielser fra den anslåede ejendomsværdiskat, en anden beskatningsform, en eventuel ændring af beskatningsgrundlaget og/eller manglende mulighed for overtagelse af en eventuel lejeværdibeskatning af boligen er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende - uanset om forholdet må vise sig at være væsentligt. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Bekkasinvej 8, Reersø Str, 4281 Gørlev  
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 370-6450  
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.668	Kontantpris	kr.	3.350.000
Grundskyld	kr.	5.657	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.950
Rottebekæmpelse	kr.	177	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.419
Pumpelaugget Reersø	kr.	1.342	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Grundejerforening - anslået	kr.	300	Evt. indskud til grundejerforening, anslået	kr.	300
Forsikring	kr.	5.288	I alt	kr.	3.389.169
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.	26.432			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.558 md. / 222.698 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.990 md. / 179.882 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: Bekkasinvej 8, Reersø Str, 4281 Gørlev  
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 370-6450  
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 10.07.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*



## 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.