

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: Løvvej 10+12, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 80000607
Ejerudgift/md.: kr. 7.445

Dato: 9.4.2025



Beskrivelse:

På adresserne Løvvej 10 og 12 ved Dalby Strand nær Reersø ligger to nydelige ejendomme med tilhørende store grunde og mange muligheder. Samlet set er der tale om 6.148 kvadratmeter grund, hvoraf den største af grundene på 4.148 kvadratmeter er placeret i første række til vandet og med matrikelgrænse i vandkanten. Den anden grund, der byder på 2.000 kvadratmeter, er beliggende i anden række til vandet og er spækket med frodige frugttræer og hyggelige oaser.

Havudsigt og natur

Beliggenheden er naturskøn og fredelig, og med bare få skridt til vandet og Dalby Strand er både friske gåture, dyp i havet og vandaktiviteter tilgængeligt til hver en tid. Der er naturstier, der indbyder til gåture langs kysten, og der er en særlig ro og stilhed her samt et rigt dyreliv. Både rådyr og harer begiver sig gennem haverne i morgentimerne, og alskens fugle trives også i nærområdet.

På strandgrunden drager man fordel af en fremragende panoramaudsigt over Reersø Bugt, og der er sågar kig til skibstrafikken og livet omkring Reersø Havn. Som udsigten vidner om, kan man også hurtigt komme til de stemningsfulde omgivelser og naturoplevelser på Reersø. Dernæst er der få kilometer til nærmeste indkøbsmuligheder i Gørlev, og man kan også nemt tilgå de større byer som Kalundborg, Slagelse og Korsør. Det tager lidt over en time at køre til og fra København.

Arkitekttegnet og veludført

For enden af Løvvej ligger det største af fritidshusene på 172 kvadratmeter i første række til vandet - en velgjort og arkitekttegnet ejendom fra 1981, som er i ét plan med opholdsrum og store glaspartier orienteret mod vandet. Hele vejen rundt om huset er der træterrasser, der drager fordel af overdækning fra udhænget. Terrassemiljøet er udvidet på sydsiden, hvor der er sol fra morgen til aften, og både herfra og fra vestsiden får man glæde af udsigten.

Inden døre mødes man af et klassisk og vedligeholdet hjem med gennemgående Terrakotta-gulvtegl, unikke detaljer og behagelige lysindfald. En stor, tredelt stue med vældige vinduespartier, gennemgående gulv og loft med hældning, der underbygger arkitekturen, er orienteret langs vandet og løfter sløret for havudsigten med det samme, man træder ind.

(fortsættes på næste side)

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: Anders Hansen

Adresse: Løvvej 10+12, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 80000607
Ejerudgift/md.: kr. 7.445

Dato: 9.4.2025

I åben forbindelse til stuen er der et køkken, hvorfra man også nyder godt af udsigten. Det store opholdsrum kan med dets mindre inddelinger rumme hele to stueafsnit og en spiseafdeling. En brændeovn er placeret ved åbningen mellem køkken og stue og bidrager til hygge samt varme på de kolde dage.

Resten af planløsningen byder på et rummeligt bryggers med adgang til et gæstetoilet og åben forbindelse til køkkenet samt to store, lyse værelser og et badeværelse. Fritidshuset er udstyret med en varmepumpe.

Udbygninger og udeliv

Til det største fritidshus hører en helt særlig udbygning med anneks og dobbelt garage. Den særlige karakter kommer af den bløde formgivning med buede facader bagtil, hvilket bidrager til en optimal akustik inden døre. Anneks-delen, som er med eget badeværelse, er derfor oplagt som musikstudie, og også den højloftede garage er ideel til pladskrævende hobbyer.

På den mindste af grundene ligger et lille, charmerende A-hus med gode overnatningsmuligheder for gæster - men det har også udlejningspotentialer. Grunden indbyder til et væld af muligheder, hvad enten det er som særskilt fritidshus og have eller som supplerende fritidshus til det store af husene. Grunden i anden række til vandet er nemlig spækket med frugttræer med æbler, pærer og blommer, og takket være det opvoksede planteliv, der omkranser grunden, kan man færdes fuldkommen ugeneret her.

Adresse: Løvvej 10+12, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 80000607
Ejerudgift/md.: kr. 7.445

Dato: 9.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 18u Dalby By, Kirke Helsingør m.fl.
BFE-nr.: 2476798 m.fl.
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til samletank
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1975 / 1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 5.996.000,00
Grundværdi: 4.240.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.796.800,00
Grundlag for grundskyld: 3.392.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	6148 m ²
- heraf vej:	291 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	268 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	268 m ²
Andre bygninger:	90 m ²
-heraf Garage	59 m ²
-heraf Udhus	16 m ²
-heraf Udhus	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

11.11.1111 Ved ejerskifte svares 1% af købesummen til skolevæsenet og de fattige på Kattrup gods
Servitutten findes ikke i akten. Bestilles på Landsarkivet/Rigsarkivet.
1.1.1585 Ved ejerskifte svares 1% af købesummen til skolevæsenet og de fattige på Kattrup gods -
16.6.1967 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:
- Plan - Kalundborg Kommuneplan 2021-2032
- Plan - Sommerhusområde Dalby Strand
- Plan - Planstrategi for Kalundborg Kommune 2011
- Plan - Udviklingsstrategi - samarbejde for bedre resultater
- Plan - Kalundborg Kommunes udviklingsstrategi frem mod 2030
- Plan - Udviklingsstrategi for Kalundborg Kommune frem mod 2035

Der er på ejendommen (Løvvej 12, 4281 Gørlev) beskyttet natur og internationale naturbeskyttelseslinjer samt strandbeskyttelseslinje.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn:
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Løvvej 10, 4281 Gørlev:
Tilstedeværende hårde hvidevarer.

Løvvej 12, 4281 Gørlev:
Tilstedeværende hårde hvidevarer.

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

Adresse: Løvvej 10+12, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 80000607
Ejerudgift/md.: kr. 7.445

Dato: 9.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold: Der er kun forsikring på Løvvej 12, 4281 Gørlev. Den angivne forsikringspræmie i ejerudgifter er ligeledes kun vedrørende Løvvej 12, 4281 Gørlev.

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen"

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning. G

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnene er produceret før 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i hver af de to huse, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnene 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Grundejerforening grundskyldsbeskatning:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. Grundejerforeningen kan eje fælles arealer og/eller ejendomme, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Løvvej 10+12, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 80000607
Ejerudgift/md.: kr. 7.445

Dato: 9.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 24.463,68	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 56.307,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 1.731,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 5.268,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 237,33	
Skorstensfejerudgift	kr. 1.334,49	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 89.341,50	

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 33.800 md./ 405.605 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 27.238 md./ 326.852 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: 9.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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

Adresse: Løvvej 10+12, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 80000607
Ejerudgift/md.: kr. 7.445

Dato: 9.4.2025

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:**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Zonestatus:

Løvvej 10, 4281 Gørlev er beliggende i sommerhuszone.

Løvvej 12, 4281 Gørlev er beliggende i sommerhus- og landzone

Ejerudgifter:

Ejerudgifterne gælder for både Løvvej 10, 4281 Gørlev og Løvvej 12, 4281 Gørlev - bortset fra forsikringspræmien, der kun gælder for Løvvej 12, 4281 Gørlev.

Købesumsfordeling:

Løvvej 10, 4281 Gørlev: 1.495.000 kr.

Løvvej 12, 4281 Gørlev: 4.500.00 kr.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om købesumsfordeling.