

REAL



## Rugtoften 27, Ordrup, 4540 Fårevejle

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>111</b>
Kontant	<b>4.495.000</b>	Værelser	<b>0</b>
Ejerudgift	<b>2.779</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.986</b>
Byggeår	<b>2002</b>		

Sagsnr. **335RR250761**

**RealMæglerne** Holbæk & Odsherred

Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk / Tlf. +45 71924300 / [www.realmaeglerne.dk/holbaek](http://www.realmaeglerne.dk/holbaek)

## 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: Rugtoften 27, Ordrup, 4540 Fårevejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 335RR250761  
Ejerudgift/md.: kr. 2.779

Dato: 01.06.2026



### Velholdt sommerhus med spa, sauna og kort afstand til stranden!

På en skøn naturgrund blot 250 meter fra vandet finder I dette indbydende sommerhus fra 2002 en oplagt ramme om både afslapning og hyggelige feriestunder med familie og venner.

Huset fremstår lyst og velholdt med gennemgående trægulve og en varm, afslappet atmosfære. Hjertet i boligen er det åbne opholdsrum, hvor køkkenet og stue smelter sammen i ét perfekt til samvær. Køkkenet er moderne og funktionelt indrettet med alt i hårde hvidevarer, mens stuen byder på brændeovn og god plads til både afslapning og fællesskab.

Boligen rummer hele 8 sovepladser fordelt på 4 værelser, hvilket gør den ideel til både den store familie eller som attraktiv udlejningsinvestering.

Et særligt højdepunkt er det lækre wellnessbadeværelse, hvor I kan nyde både spa og sauna den perfekte afslutning på en dag ved stranden. Derudover findes endnu et badeværelse, hvilket giver ekstra komfort i hverdagen.

Udendørs venter både åben og overdækket terrasse, så I kan nyde solen fra morgen til aften eller finde læ og hygge på de køligere dage. Her er god plads til grillmiddage med Webergrillen og afslapning i rolige omgivelser. Haven er desuden indrettet med gyng, sandkasse og rutchebane, så de mindste også er godt underholdt.

Praktikken er ligeledes på plads med både vaskemaskine, tørretumbler, trådløst internet samt energivenlig varmepumpe.

Her får I et komplet sommerhus, hvor beliggenhed, komfort og atmosfære går op i en højere enhed kun få minutters gang fra stranden.

### 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: Robin Scott Rasmussen

Adresse: Rugtoften 27, Ordrup, 4540 Fårevejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 335RR250761  
Ejerudgift/md.: kr. 2.779

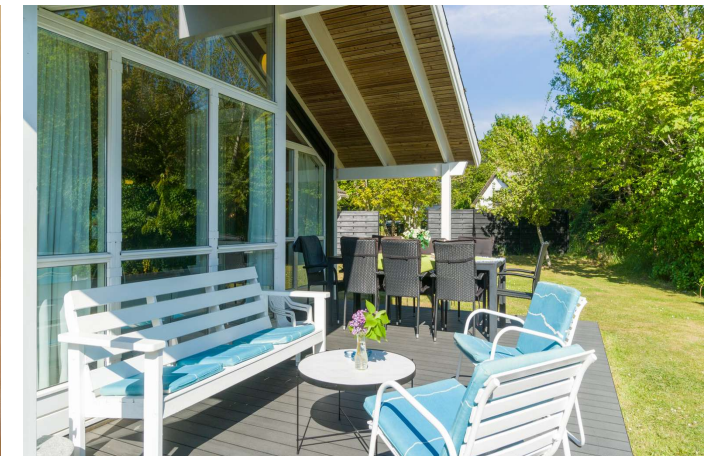
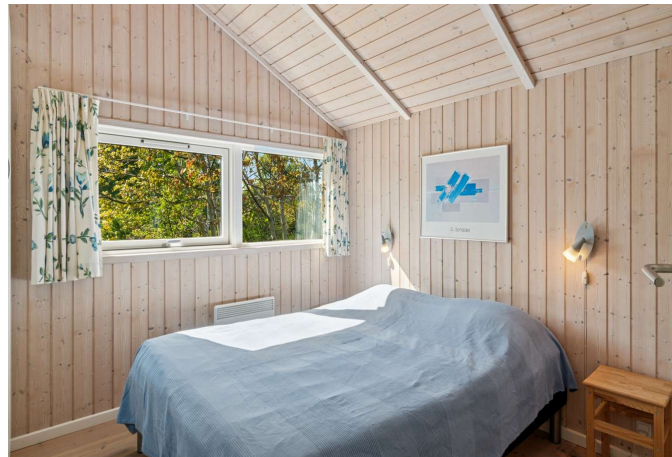
Dato: 01.06.2026



Adresse: Rugtoften 27, Ordrup, 4540 Fårevejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 335RR250761  
Ejerudgift/md.: kr. 2.779

Dato: 01.06.2026

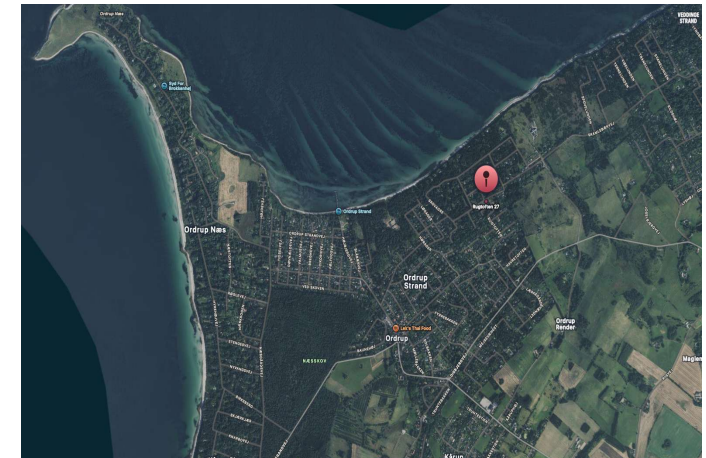
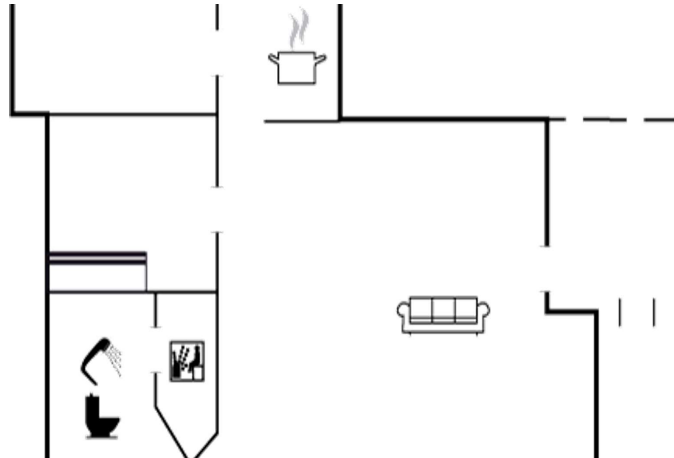




Adresse: Rugtoften 27, Ordrup, 4540 Fårevejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 335RR250761  
Ejerudgift/md.: kr. 2.779

Dato: 01.06.2026



Adresse: Rugtoften 27, Ordrup, 4540 Fårevejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 335RR250761  
Ejerudgift/md.: kr. 2.779

Dato: 01.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Odsherred  
Matr.nr.: 6ex Ordrup By, Fårevejle  
BFE-nr.: 2418102  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2002

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.056.000  
Grundværdi: 1.296.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.444.800  
Grundlag for grundskyld: 1.036.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.986 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 488 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 111 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Udhus: 5 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: 02.12.1974 - Forbud mod vandindvinding

**Planer**

Kommuneplan 11S2 - Bjergene - Ordrup, Fårevejle  
Kommuneplan 11S2 - Bjergene - Ordrup, Fårevejle

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_Ja \_\_\_X\_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rugtoften 27, Ordrup, 4540 Fårevejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 335RR250761  
Ejerudgift/md.: kr. 2.779

Dato: 01.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Rugtoften 27, Ordrup, 4540 Fårevejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 335RR250761  
Ejerudgift/md.: kr. 2.779

Dato: 01.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.468	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	12.753	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Rottebekæmpelse	kr.	211	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Vejbidrag	kr.	1.400	I alt	kr.	4.531.496
Tanktømning spildevand	kr.	1.187	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning	kr.	640			
Husforsikring	kr.	4.693			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.352			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.127 md. / 301.523 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.902 md. / 238.822 år v/27,28 %

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: 30.04.2026

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 **Forbehold:** Standardfinansieringen skal evt. reduceres med sikkerheden til grundejerforeningen kr. \*\*\*\*.

**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: Rugtoften 27, Ordrup, 4540 Fårevejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 335RR250761  
Ejerudgift/md.: kr. 2.779

Dato: 01.06.2026

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:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.135.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: GF Loua

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**Afløb til tank/nedsivning:**

Ejendommen kloakforhold er bundfældningstank/septic tank/nedsivningsanlæg. Køber gøres opmærksom på at der i fremtiden kan komme påbud om ændringer af spildevandsforhold for ejendommen, og køber afholder alle fremtidige udgifter hertil.

**Berigtigelse**

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til [udstedelse af skøde] [udstedelse af eventuelt sælgerpantebrev] [udarbejdelse af reguleringsopgørelse] [udarbejdelse af refusionsopgørelse] [handlens berigtigelse i øvrigt], hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

**Brændeovn**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

# 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.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Holbæk - din personlige ejendoms-mægler i Holbæk kommune.

Går du og overvejer at sælge din bolig eller er du på udkig efter en ny, så er RealMæglerne Holbæk altid klar med professionel rådgivning. Med mange års erfaring fra både ejendomsmægler og byggebranchen, kan vi give dig den rådgivning og tryghed som du har behov for i alle bolighandlens faser.

Herunder kan du se de boliger vi har til salg lige nu i Holbæk kommune. Vil du vide mere om de enkelte områder vi dækker, så kan du blive klogere på, hvad området har at byde på her. Vores mål er at gøre en bolighandel let og ukompliceret for begge parter.

Med venlig hilsen