

REAL



Rugvænget 2, Dalby Strand, 4281 Gørlev

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	71
Kontant	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.435	Grund m ²	1.200
Byggeår	1978		

Sagsnr. **370-6552**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rugvænget 2, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6552
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 04.09.2026



VELHOLDT FRITIDSHUS MED EN DEJLIG HAVE - GODE TERRASSER OG UDHUSE - NYT BADEVÆRELSE OG FLOT KØKKEN

Her sælges et indflytningsklart fritidshus, som er velegnet til brug året rundt. Fritidshuset er beliggende i en velpasset have, hvor sælger har gjort meget for at lave gode hyggelige terrasseområder, nyere overdækket "grill-område". Haven er primært med græsplæne, enkelte træer/buske og ellers afgrænset med hæk.

Selve fritidshuset er opført på støbt fundament, facaderne er med træbeklædning og taget er med bølgeeternit. Indrettet med bl.a.: Nyere lyst og delvist åbent køkken, stort opholdsområde indholdende stue, spiseplads samt træpilleovn, fra stuen udgang til et dejligt terrasseområde, som også omfatter en lille overdækning, nyt og moderne badeværelse med bruseniche og gulvvarme, 2 værelser samt soveværelse. Huset virker dejlig rummeligt med lyse lofter ført til kip. Opvarmning ved 2 luft til luft varmepumper samt træpilleovn.

Ekstra udhus til god opbevaring. Nyere carport med tilhørende udhus. Nyt flot drivhus.

Der er ca. 10 min. gang til stranden med fin udsigt mod Reersø.

INDFLYTNINGSKLART FRITIDSHUS MED 3 SOVERUM - DEJLIGE TERRASSE- MILJØER OG GRILLOMRÅDE !

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: Rugvænget 2, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6552
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 04.09.2026



Dato: 04.09.2026

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Rugvænget 2, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6552
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 04.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsbolig
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	12bx Dalby By, Kirke Helsing
BFE-nr.:	2476679
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	831.000
Grundværdi:	251.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	664.800
Grundlag for grundskyld:	200.800

Arealer**

Grundareal:	1.200 m ²
Boligareal i alt:	71 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	27 m ²
Udhus:	18 m ²
Udhus:	9 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 16.06.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
- Nr. 2: 22.12.1967 - Dok om oversigt mv

Planer

Kommuneplan G4.S05 - Sommerhusområde Dalby Strand

Tilbehør:

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

Keramisk Kogeplade, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine, Varmluftovn, Vaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Indbo medfølger delvis efter liste fra sælger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rugvænget 2, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6552
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 04.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Træpilleovn

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Rugvænget 2, Dalby Strand, 4281 Gørlev
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6552
 Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 04.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	3.390	Kontantpris	kr. 1.495.000
Grundskyld	kr.	3.333	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 10.850
Rottebekæmpelse	kr.	132	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 6.139
Skorstensfejer	kr.	640	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr. 9.500
Forsikring	kr.	5.816	I alt	kr. 1.521.489
Grundejerforening	kr.	1.150	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.	
Renovation	kr.	2.762		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 17.224		

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.442 md. / 101.304 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.819 md. / 81.824 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Rugvænget 2, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 370-6552
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 04.09.2026

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 afgiftspantebreve 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. 3: hovedstol kr. 511.000
Nr. 4: hovedstol kr. 250.000
Nr. 5: hovedstol kr. 96.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Dalby Strandpark

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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 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.