



REAL

Bøgevej 14, Dalby Strand, 4281 Gørlev

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Fritidsbolig
2.095.000
1.800
1971

Bolig m²
Værelser
Grund m²

132
4
5.969

Sagsnr. **370-6561**

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: Bøgevej 14, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 370-6561
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 30.09.2026



"TORNEROSE"-FRITIDSHUS PÅ 132 M2 MED KÆMPE STOR NATURGRUND PÅ 5969 M2 - MULIGHED FOR Udstykning af 2-3 grunde

Her er et meget spændende fritidshus med mange muligheder. Man kan vælge at nyde livet på den totalt ugenert store naturgrund, eller man kan vælge at frasælge 1-3 grunde afhængig af egne ønsker. Der er kun få hundrede meter til stranden.

Fritidshuset er et ældre og solidt byggeri, som trænger til en del maling, renovering og kærlighed. Der er flere ekstra udhuse og et anneks på grunden - hvis man kan finde frem til dem på den massivt tilvoksede grund.

Haven har tidligere været anlagt, som en park med mange stensætninger, sidde pladser, stier, varierende bevoksning og meget mere. Da haven har været upasset i mange år, så har dette har skabt en meget unik, privat og ugeneret atmosfære. Her er rig mulighed for at anlægge den skønneste have eller blot bevare et fristed i naturskønne omgivelser. Haven ligger på den ene side direkte på til åbne marker.

Selve boligen har forskudt tag og er omgivet af træterrasser. Indvendigt er der indrettet med stort køkken med hvide elementer og spiseplads, stor opholdsstue med brændeovn og udgang til terrasse, ekstra stue med udgang til terrasse, kontor, lille udestue, værelse, entre og lille badeværelse med brusebad.

Tæt ved boligen ligger der et udhus med ekstra toilet og vaskerum. Først for i indkørslen ligger en ældre, stor garage/værksted med flere udhuse.

Og så er der trappeopgang til et lille "havehus" med terrasse på taget af indgangen til garagen, hvorfra der er udsigt over området.

Sælges med alt indbo og uden oprydning.

ÆLDRE FRITIDSHUS OMGIVET AF VELBEVOKSET NATURGRUND - KLAR TIL MODERNISERING, ENERGI OG KÆRLIGE HÆNDER

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.

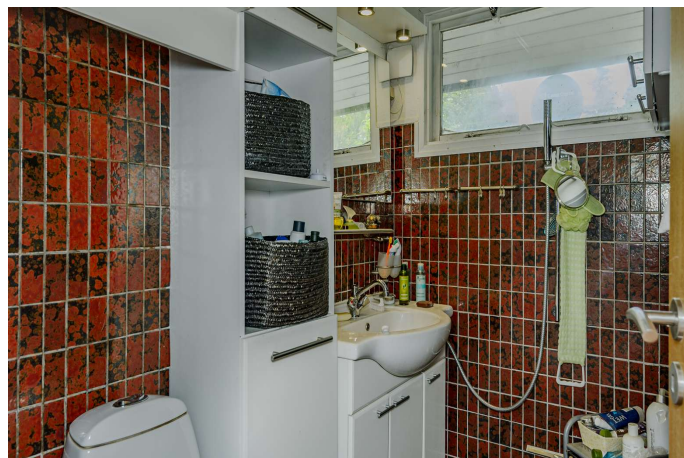
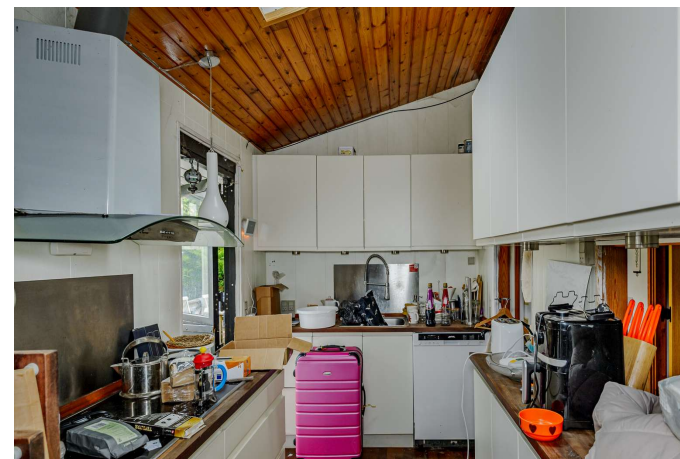
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Githa Klarstrup

Adresse: Bøgevej 14, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 370-6561
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

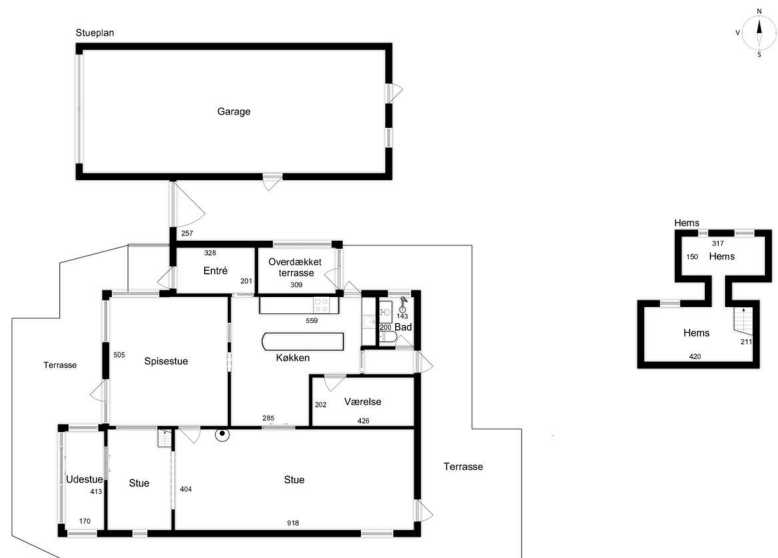
Dato: 30.09.2026



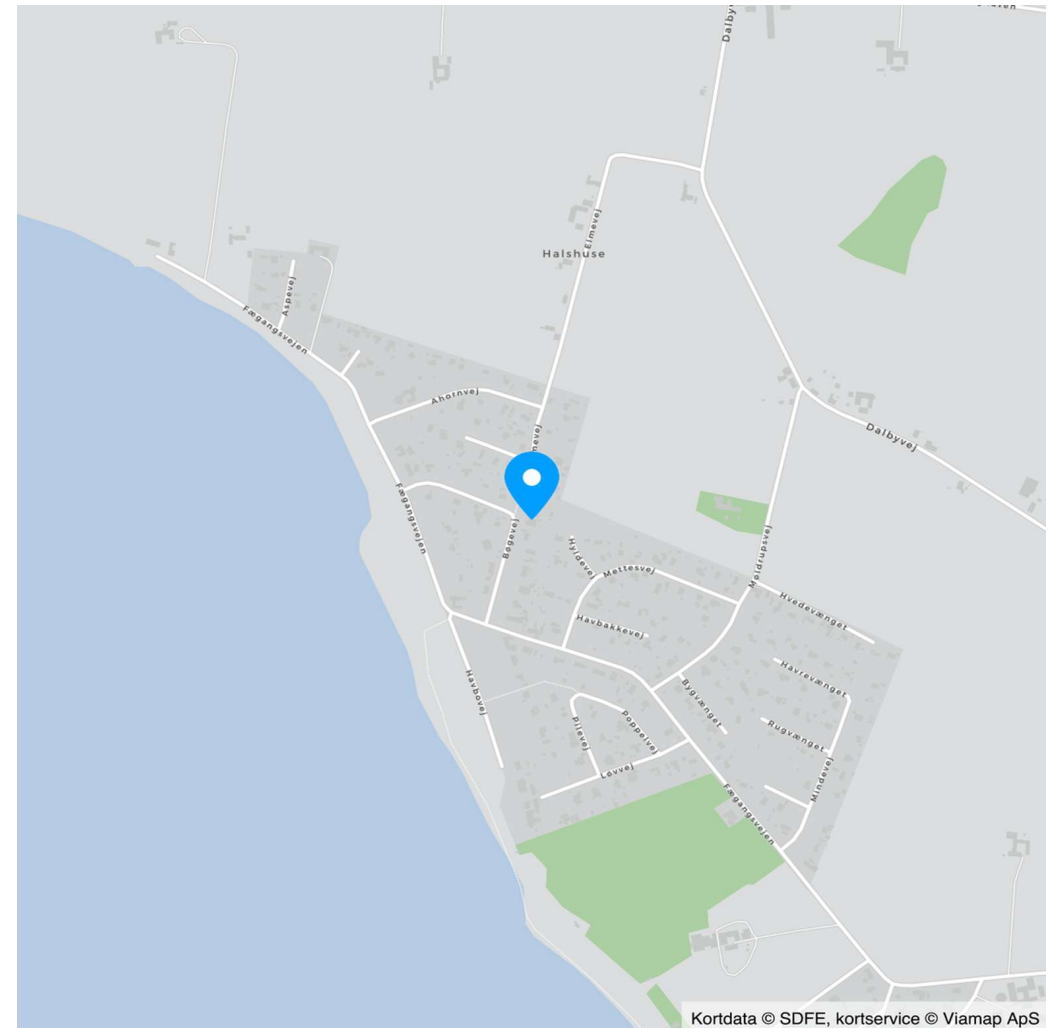
Adresse: Bøgevej 14, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 370-6561
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 30.09.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Bøgevej 14, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 370-6561
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 30.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 6q Dalby By, Kirke Helsingør m.fl.
BFE-nr.: 8038782
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.197.000
Grundværdi: 519.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 957.600
Grundlag for grundskyld: 415.200

Arealer**

Grundareal: 5.969 m²
Boligareal i alt: 132 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 16 m²
Garage: 42 m²
Carport: 20 m²

** 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

Planer

Kommuneplan G4.S05 - Sommerhusområde Dalby Strand

Tilbehør:

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

Køleskab, Emhætte, Kogeplade, Opvaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bøgevej 14, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 370-6561
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 30.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgssopstillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 salgssopstillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Bøgevej 14, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 370-6561
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 30.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Forsikring
Renovation
Rottebekæmpelse

kr.	4.884
kr.	6.892
kr.	6.893
kr.	2.800
kr.	125

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Omkostninger til berigtigelse, anslået
I alt

kr.	2.095.000
kr.	14.450
kr.	7.897
kr.	9.500
kr.	2.126.847

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

Ejerudgift i alt 1. år

kr.	21.594
-----	--------

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.064 md. / 144.767 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.747 md. / 116.965 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: 16.09.2026

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: Bøgevej 14, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 370-6561
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 30.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget 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[®]

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.