

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: Dalbyvej 36, Nr Dalby, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 27-X0002472
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 12.5.2025



Beskrivelse:

Det stille landsbyliv

Hvis det er tilværelsen i rolige omgivelser med fuglefløjt foroven og de åbne vidder, skovområder og spejlblanke søer som bagtæppe, der får klokkerne til at ringe hos jer, så er Dalbyvej 36 i Nørre Dalby en sikker vinder. Der er få kilometer til Borup, hvor I får fingrene i alle hverdagens bekvemmeligheder samt skole og sport, men her i den lille landsby er det nærheden til naturen og roen, der er i centrum. Ejendommen understreger idyllen og passer perfekt ind i kulissen med det stråtekte tag og bindingsværket.

Kaffen er klar, og duften af nymalede bønner overhældt med vand i den helt rette temperatur får enhver op af fjerene og klar til en ny dag. Vanen tro tager I morgens kaffeinskud fra køkkenet og direkte ud på den hyggelige grusbølægning, hvor cafésættet allerede nyder godt af de første solstråler og kalder jer til samling. Herefter virker en slentretur gennem den hyggelige og ugenerede have nærliggende, og de mange træer og blomstrende buske udgør en idyllisk kulisser.

Udover kaffe bliver der også disket op med andre lækkerier i det charmerende køkken, hvis praktiske indretning giver god plads at kokkerere på. Med favnen fuld af nybagt brød eller dagens aftensmåltid søger I ind i den nærliggende dagligstue, og her stimler I sammen ved spisebordet og deler røverhistorier fra en begivenhedsrig dag. Herefter er det de bløde møbler, der lokker, og hyggelige stunder får I masser af i den fine stue, der tilmed har en brændeovn.

Entréen i hjemmet fungerer også som en fordelingsgang mellem alle øvrige rum, og ved siden af køkkenet finder I badeværelset, som er udstyret med en rummelig bruseniche og rainshower. I hver ende af huset ligger der et værelse, som I kan indrette helt og aldeles efter jeres behov. Udover et soveværelse, hvad så med et hobbyrum? Eller måske I står og mangler et kontor eller et værelse til en lille ny.

Der er roligt omkring jer i den lille landsby, hvor naturen og de landlige omgivelser spiller en central rolle. Vidtstrakte, åbne marker og skovarealer breder sig milevis i landskabet, og kun halvanden kilometer herfra ligger Kimmerslev Sø og Dalby Sø, hvor lange gåture kan fylde både hverdagen og weekenderne. Når det kommer til de praktiske bekvemmeligheder i dagligdagen, er der blot et par kilometer til Borup, hvor alt fra skole og daginstitution til indkøbsmuligheder, lægehus, bibliotek og toget er at finde.

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: Mia Riel

Adresse: Dalbyvej 36, Nr Dalby, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 27-X0002472
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 12.5.2025



Adresse: Dalbyvej 36, Nr Dalby, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 27-X0002472
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 12.5.2025



Adresse: Dalbyvej 36, Nr Dalby, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 27-X0002472
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 12.5.2025



Adresse: Dalbyvej 36, Nr Dalby, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 27-X0002472
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 12.5.2025



Adresse: Dalbyvej 36, Nr Dalby, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 27-X0002472
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 12.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 21b Nr. Dalby By, Nr. Dalby
BFE-nr.: 2211746
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig/privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrens anlæg
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1875

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.367.000,00
Grundværdi: 1.296.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.093.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.036.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	948 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	70 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	70 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
-heraf Garage	15 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

19.12.1963 Dok om vandforsyning andelsvandværk mv, Vedr. 3A 3B Svenstrup og 23 og 34 Dalby
3.7.2001 Lokalplan nr 104
18.5.2004 Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 104.

Planer

Lokalplan:

https://dokument.plandata.dk/20_1108906_1520274386191.pdf

Kommuneplan:

https://dokument.plandata.dk/11_10683747_1643880808821.pdf

Planstrategi:

https://dokument.plandata.dk/70_11285441_1716964033404.pdf

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Dalbyvej 36, Nr Dalby, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 27-X0002472
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 12.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se forsikring

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.700,00 Forbrug: 1.122 Liter

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Fraser fsva. brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktions-/installations/tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Adresse: Dalbyvej 36, Nr Dalby, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 27-X0002472
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 12.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 5.577,36	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 5.495,04	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 3.955,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.488,00	I alt
Rottebekæmpelse 2025	kr. 117,08	
Skorstensfejerbidrag 2025	kr. 832,95	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 20.465,43	

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.952 md./ 119.418 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.974 md./ 95.687 år v/ 26,13 %

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: 12.5.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Dalbyvej 36, Nr Dalby, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 27-X0002472
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 12.5.2025

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: