

**Bavnestræde 24**

Dalby

4690 Haslev

PRIS	1.895.000
UDBETALING	95.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	10.545
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.390
EJERUDGIFT (MD.)	2.073
BOLIGAREAL	139 m ²
KÆLDERAREAL	34 m ²
GRUNDAREAL	684 m ²
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	3
BYGGEÅR	1958
SAGSNUMMER	31630001179
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	C

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: Bavnestræde 24, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 31630001179
Ejerudgift/md.: kr. 2.073

Dato: 26.3.2025



Beskrivelse:

Ejendommen:

Drømmer du om en bolig med charme, historie og en skøn beliggenhed? Så er denne tidligere lærerbolig måske noget for dig! Denne hyggelige villa i forskudt plan byder på 139 kvm bolig, som er godt fordelt samt en 34 kvm anvendelig super funktionel kælder, der giver ekstra plads til opbevaring eller hobbyaktiviteter. Derudover får du en muret garage på 25 kvm, perfekt til bilen eller værkstedet. Grunden på 684 kvm giver god plads til både leg og afslapning i haven. I 2005 blev døre og vinduer skiftet til smukke mahognivinduer, som fremstår flotte og velholdte. Ejendommen står harmonisk med det charmerende røde tegltag. Boligen opvarmes energieffektivt med luft-til-vand varmepumpe fra 2021. Beliggenheden er ideel for børnefamilier – her er du i gåafstand til skolen og gode indkøbsmuligheder, så hverdagen bliver nem og bekvem. Flot energimærke C.

Boligen:

Fra den mindre entré træder man ind i en funktionel fordelingsgang, der forbinder husets etager. Her finder man et toilet, samt et mindre kontor, ideelt til hjemmearbejde eller studier. Den lyse vinkelstue danner husets hjerte, hvor dobbeltdøre åbner ud til haven og skaber en harmonisk overgang mellem inde- og udeliv. Husets velholdte køkken er centralt placeret og giver gode muligheder for både madlavning og samvær til stuen. På 1. sal findes et badeværelse samt to store værelser, begge med indbyggede skabe – perfekt til børneværelser eller en rummelig forældreafdeling. Øverst oppe på 2. sal venter en stor, hyggelig stue/alrum, der med sin fleksible indretning kan bruges til både afslapning, teenageværelse eller hobbyaktiviteter. Kælderen som har mere end fuld ståhøjde er tør og lys og tilbyder to store disponible rum, blandt andet brugt til vaskekælder samt et mindre spisekammer. En ekstra udgang til haven gør det nemt at tilgå udendørsarealerne direkte herfra. Alt i alt en indbydende og charmerende bolig, hvor både funktionalitet og hyggelige detaljer går op i en højere enhed!

Området:

Dalby er en mindre by på Sydsjælland som hører under Faxe kommune og er beliggende mellem Haslev og Karise. I Dalby findes Dalbyhallen med både gymnastik og idrætsforening, se mere på dalbysport.dk. Her er Bavneskolen fra 0-9. kl., en Shell tank, SuperBrugsen og Netto samt et ældrecenter, et hotel og et pizzeria. Der er ca. 10 min kørsel til afkørsel mod København, som du kan nå på omkring 45 min.

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.

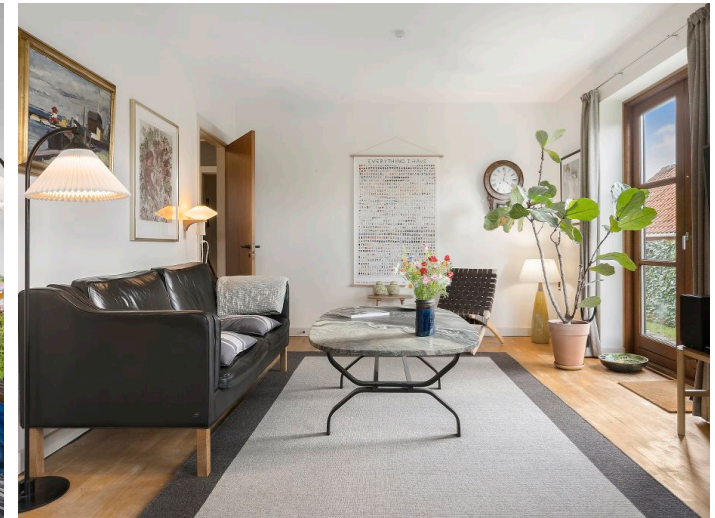
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nanna Søndergaard

Adresse: Bavnestræde 24, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 31630001179
Ejerudgift/md.: kr. 2.073

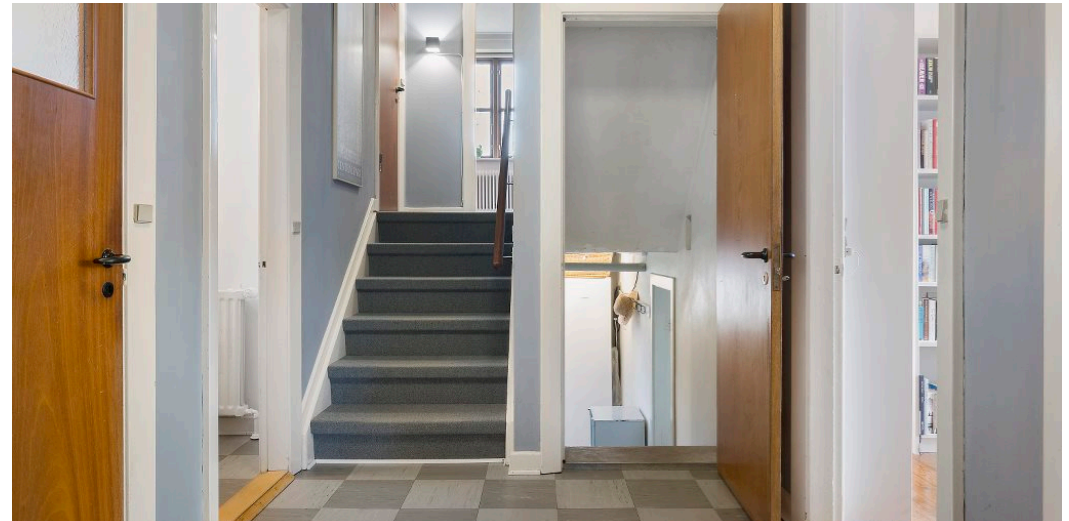
Dato: 26.3.2025



Adresse: Bavnestræde 24, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 31630001179
Ejerudgift/md.: kr. 2.073

Dato: 26.3.2025



Adresse: Bavnestræde 24, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 31630001179
Ejerudgift/md.: kr. 2.073

Dato: 26.3.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Bavnestræde 24, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 31630001179
Ejerudgift/md.: kr. 2.073

Dato: 26.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 4g Dalby By, Sdr. Dalby
BFE-nr.: 2579181
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1958 / 1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.954.000,00
Grundværdi: 970.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.563.200,00
Grundlag for grundskyld: 776.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Komfur mærke: Elektrolux

type: Emhætte mærke: Ukendt

Medfølger ikke i handlen: Køleskab, vaskemaskine, opvaskemaskine, tørretumbler, skabsfryser, micro ovn samt havemøbler, krukke og potter.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	684 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	101 m ²
Kælderareal:	34 m ²
Udnyttet tagetage:	38 m ²
Boligareal i alt:	139 m ²
Andre bygninger:	25 m ²
-heraf Garage	25 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ingen servitutter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Bavnestræde 24, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.895.000Sagsnr.: 31630001179
Ejerudgift/md.: kr. 2.073

Dato: 26.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold: Se forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.900,00 Forbrug: 8.359 kwh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Elvarme (varmepumpe) beregnet i energimærke kr. 13.900,- og brænde til kr. 300,-

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtigt 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 brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:**Forurening generelt - Områdeklassificering**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Udbetaling:

Udbetalingen i nærværende salgsopstilling er angivet som 5% af den kontante købesum i h.t. gældende lovgivning om standardfinansiering. Udbetalingen i købsaftalen kan være ændret i forbindelse med handlen og vil fremgå af købsaftalens afsnit 13.1.1.

BBR

Bygningsarealer er angivet i henhold til BBR-meddelelsen.

Lade stik til elbil i garage medfølger i handlen**Brændeovn før 1/1-2003**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af brændeovne og pejseindsatse produceret før 1. januar 2003.

Skabe på plantegning:

Køber er blevet gjort opmærksom på at plantegningen er vejledende. Det kan derfor ikke garanteres, at de indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt ejendomsmægler for nærmere information

Adresse: Bavnestræde 24, Dalby, 4690 Haslev
 Kontantpris: kr. 1.895.000

 Sagsnr.: 31630001179
 Ejerudgift/md.: kr. 2.073

Dato: 26.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 7.972,32	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 6.208,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 5.100,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Skorstensfejer, anslået	kr. 634,22	I alt
Røttebekæmpelse	kr. 152,71	
Renovation Faxe jf. takstblad, anslået	kr. 4.810,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.877,25	

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.545 md./ 126.540 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.390 md./ 100.679 år v/ 26,88 %

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: 26.3.2025. 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:** Ingen

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/landingside>

Adresse: Bavnestræde 24, Dalby, 4690 Haslev
 Kontantpris: kr. 1.895.000

 Sagsnr.: 31630001179
 Ejerudgift/md.: kr. 2.073

Dato: 26.3.2025

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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	708.342,61	708.342,61	708.519,70	DKK	4,00	55.403,94	20,00	9,65	0			

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.