



Dyndledsvej 4
Enderslev
4652 Hårlev

PRIS	4.195.000
UDBETALING	210.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	23.175
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	18.405
EJERUDGIFT (MD.)	4.449
BOLIGAREAL	162 m ²
GRUNDAREAL	15.000 m ²
VÆRELSE	6
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1897
SAGSNUMMER	36800000650
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	A2010

Salgsopstilling

Formulærens 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: Dyndedsvej 4, Enderslev, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 36800000650
Ejerudgift/md.: kr. 4.449

Dato: 27.3.2025



Beskrivelse:

Ejendommen:

I udkanten af Hårlev, omkranset af skove og smuk natur, 15 min kørsel fra Køge og motorvejstillkørsel mod København, kan vi præsentere denne flotte ejendom. Boligen på 162 kvm der i 2011/2012 gennemgik en større renovering, er placeret på en 15.000 kvm stor, smuk naturgrund. Udsigten er fantastisk ud over det åbne landskab, den store "have" med egen sø. Jorden rundt om matriklen er tilplantet med træer, der giver god læ, et rigt dyreliv, fred og ro. Ejendommen har mange muligheder og her er nogle rigtig gode udbygninger, bl.a. kan nævnes et opvarmet værksted og en anvendelig lade. På ejendommen er der også et skønt poolområde i forbindelse med boligen, hvem kan ikke fristes af en kølig dukkert på en varm sommerdag. Huset opvarmes med luft til vand varmepumpe fra 2021 og har et solcelleanlæg der producerer strøm. Ejendommen har et flot energimærke A2010.

Boligen:

I 2011/2012 gennemgik ejendommen en større modernisering med bla. en større renovering af husets underetage med bla. gulvvarme, to nye badeværelser, nyt køkken, og nye døre og vinduer i hele huset o.m.a. I stueplan finder man et dejligt stort lyst køkken i direkte åben forbindelse med stuen. Her er der et skønt lysindfald fra de mange vinduer og dobbeltdørene ud til poolområdet samt den store terrasse der er adgang til for enden af stuen. Her er 2 flotte badeværelser begge med brus og skabsarrangement, det ene har sågar også et badekar. Derudover er her også et skønt soveværelse i forlængelse af stuen. Et meget stort bryggers med masser af skabsplads og en rummelig baggang med direkte indgang fra carporten, så man kan komme tørskoet ind på en regnvejrsdag. På 1. salen er der en fordelingsgang, med skabe og 3 store værelser, hvoraf det ene har en skøn kvist. Boligen fremstår pæn og nydelig.

Området:

Hårlev ligger ca. 15 min. kørsel fra Køge, ca. 50 min kørsel fra København, der er god togforbindelse fra Hårlev til både Køge/København/Roskilde. I byen tilbydes der mange sportsaktiviteter, i Hårlev Hallen er der mulighed for at dyrke sport/motion, bla. i fitnesscenteret. Her er gode indkøbsmuligheder, byggemarkedet, frisører, blomsterbutik og boghandler m.v. samt lægehus og fysioterapeuter. Vil man hellere ud i naturen, kan man fiske i Tryggevælde å, eller nyde den omkringlæggende natur i form af gå- eller cykelture. Her er gode løberuter og grønne arealer i byskoven eller lange stier i Vallø Skovene. I Hårlev er der et godt sammenhold, og det er et perfekt sted at bo, for en aktiv børnefamilie.

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.

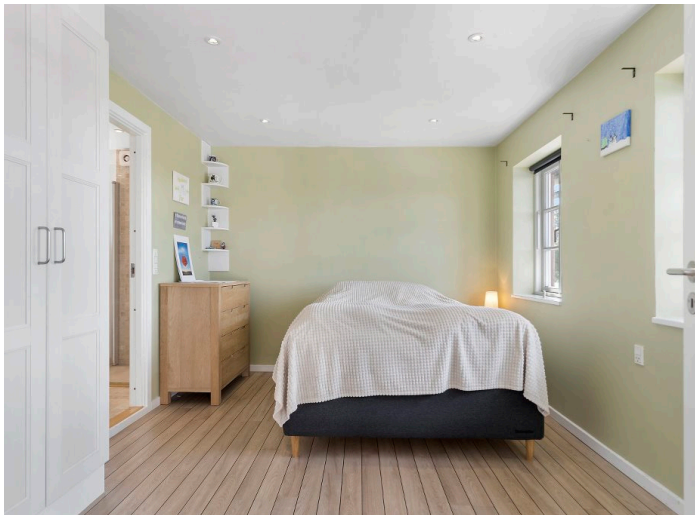
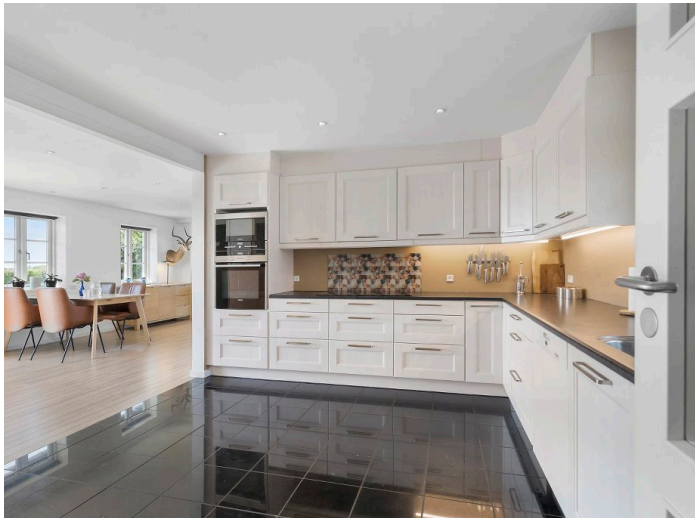
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nanna Søndergaard

Adresse: Dyndedsvej 4, Enderslev, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 36800000650
Ejerudgift/md.: kr. 4.449

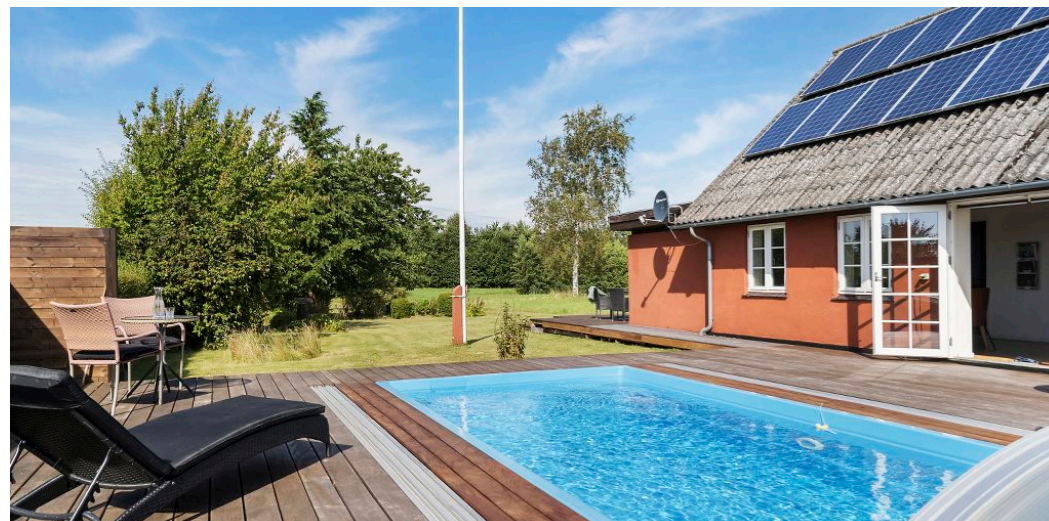
Dato: 27.3.2025



Adresse: Dyndedsvej 4, Enderslev, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 3680000650
Ejerudgift/md.: kr. 4.449

Dato: 27.3.2025



Adresse: Dyndedsvej 4, Enderslev, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 3680000650
Ejerudgift/md.: kr. 4.449

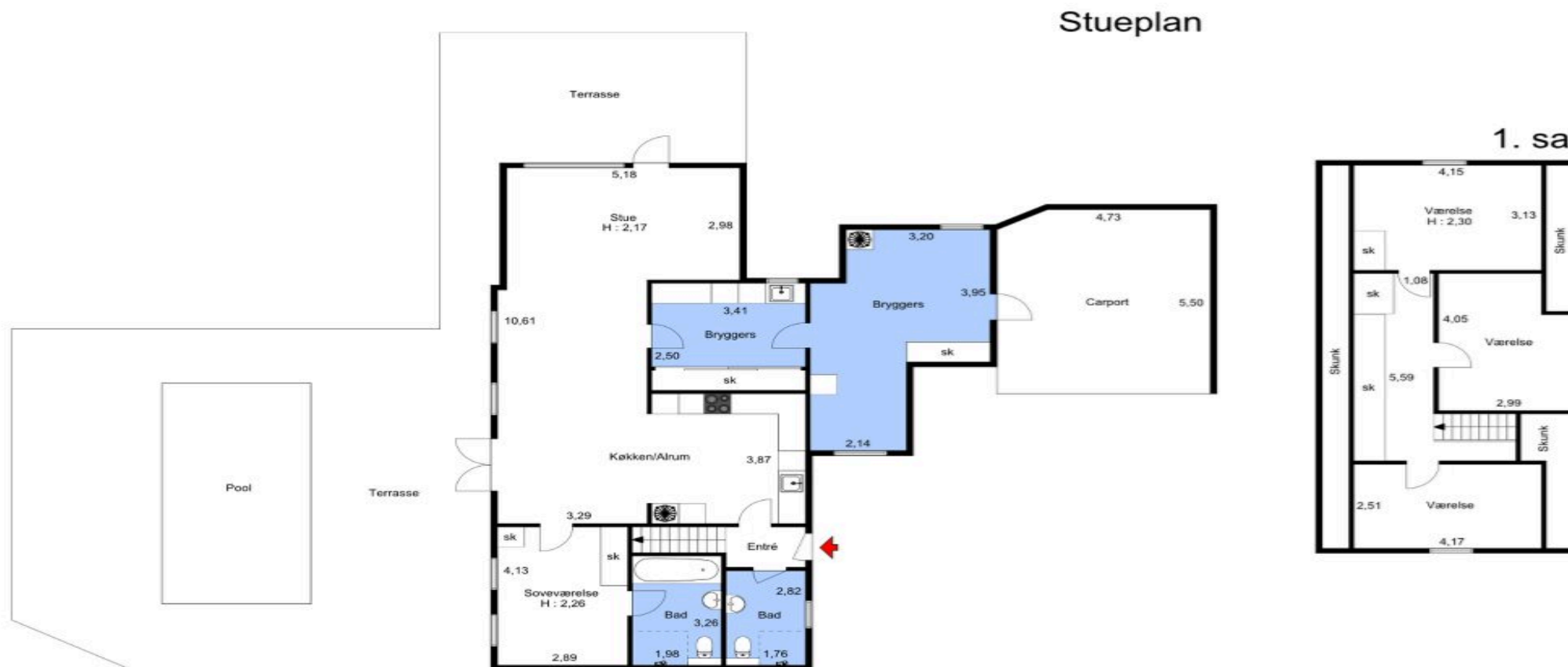
Dato: 27.3.2025



Adresse: Dyndledsvej 4, Enderslev, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 36800000650
Ejerudgift/md.: kr. 4.449

Dato: 27.3.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Dyndledsvej 4, Enderslev, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 4.195.000Sagsnr.: 36800000650
Ejerudgift/md.: kr. 4.449

Dato: 27.3.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 3c Endeslev By, Endeslev
BFE-nr.: 10184667
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1897 / 1976**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 4.723.000,00
Grundværdi: 1.733.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.778.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.386.400,00* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk**Tilbehør:**

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

type: Kogeplade mærke: Siemens
type: Ovn mærke: Siemens
type: Microovn mærke: Siemens
type: Emhætte mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Samsung

Fryser medfølger ikke i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*Grundareal udgør: 15000 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 120 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 42 m²
Boligareal i alt: 162 m²
Andre bygninger: 760 m²
-heraf Udhus 250 m²
-heraf Udhus 20 m²
-heraf Udhus 24 m²
-heraf Udhus 276 m²
-heraf Udhus 190 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:****Servitutter:**7.9.1978 Landvæsenskommissionskendelse, Vedr 2E
30.7.2014 Servitut om pumpestation, herunder brønd, pumpe, styreskab, elkabel
samt stikledning

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Dyndledsvej 4, Enderslev, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 4.195.000Sagsnr.: 36800000650
Ejerudgift/md.: kr. 4.449

Dato: 27.3.2025

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.500,00 Forbrug: 3.830 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Overskud fra solceller jf EM kr. 3.800,-

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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:**Vejforbindelse til Stevns:**<https://www.vejdirektoratet.dk/mkv/ny-vejforbindelse-til-stevns>**Bevaringsværdi:**

Ingen fredning eller bevaringsværdi på ejendommen

Om andre forhold af væsentlig betydning henvises til ejendomsdatarapporten.

Udbetaling:

Udbetalingen i nærværende salgsopstilling udgør 5 % af udbudsprisen. Køber gøres opmærksom på, at udbetalingens størrelse ændres jf. gældende lovgivning i forhold til standardfinansieringen ved udarbejdelse af købsaftale.

BBR

Bygningsarealer er angivet i henhold til BBR-meddelelsen.

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: Dyndledsvej 4, Enderslev, 4652 Hårlev
 Kontantpris: kr. 4.195.000

 Sagsnr.: 36800000650
 Ejerudgift/md.: kr. 4.449

Dato: 27.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 19.269,84	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 11.507,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 17.342,80	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 979,80	I alt
Renovation Stevns jf. takstblad, anslået	kr. 4.284,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske mfl.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 53.383,44	

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.175 md./ 278.102 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.405 md./ 220.858 år v/ 27,10 %

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: 27.3.2025. 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: Dyndedsvej 4, Enderslev, 4652 Hårlev
 Kontantpris: kr. 4.195.000

 Sagsnr.: 36800000650
 Ejerudgift/md.: kr. 4.449

Dato: 27.3.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	1.388.055,55	1.381.470,88	1.381.470,88	DKK	-0,13	71.881,48	27,50	13,62				

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.