



Dyndledsvej 6
Endeslev
4652 Hårlev

PRIS	3.195.000
UDBETALING	160.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	17.653
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	14.018
EJERUDGIFT (MD.)	2.950
BOLIGAREAL	198 m ²
GRUNDAREAL	2.357 m ²
VÆRELSE	7
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1890
SAGSNUMMER	36800000680
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	E

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: Dyndledsvej 6, Endeslev, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36800000680
Ejerudgift/md.: kr. 2.950

Dato: 22.3.2025



Beskrivelse:

Ejendommen:

Her får du den smukkeste naturoplevelse lige meget hvad vej du kigger ud fra den 2.357 kvm store fritliggende grund. Er du naturelsker er dette område helt fantastisk, omkranset af skov, marker, fred og ro, men stadig kun et kvarters kørsel fra motorvejstilkørslen mod København. Ejendommen er den skønneste 3 længede bindingsværksejendom, med en hyggelig sydvendt gårdsplads, en dejlig vestvendt fliseterrasse på den anden side af huset, og en smuk landbohave med store gamle træer. Når man bor på landet har man brug for god plads, så her er selvfølgelig en god garage på 63 kvm, et kombineret værksted/fyrrum på 29 kvm og et udhus bagerst i haven på 20 kvm. der tidligere har været brugt til hønsehus. Selvom I er kommet på landet, så værnes der om naboskabet og en gang om året bliver der holdt en stor vejfest hvor alle på vejen er inviteret. Der er mulighed for at ansøge kommunen om flexboligtilladelse

Boligen:

Ejendommen har et boligareal på 198 kvm og er fordelt på 1,5 plan. Stueetagen indeholder: Stort bryggers med god skab og bordplads, adgang til egen forældreafdeling med stort soveværelse og eget walk in. Endvidere adgang til husets 2 badeværelser, samt opgang til 1. salen. Fra entréen er det ligeledes indgang til husets "hjerter" det store, hyggelige køkken/alrum, hvor der er plads til langbord samt der skabes ekstra hygge om vinteren med den centralt placerede brændeovn. Fra køkkenet er der udgang til terrasse og haven. Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen, hvor der også her er adgang via dobbeltdøre til terrassen. 1. sal indeholder: Stor møblerbar repos og 3 værelser. Ejendommen opvarmes ved pillefyr/biobrændsel og brændeovn.

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 6, Endeslev, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 3680000680
Ejerudgift/md.: kr. 2.950

Dato: 22.3.2025



Adresse: Dyndedsvej 6, Endeslev, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 3680000680
Ejerudgift/md.: kr. 2.950

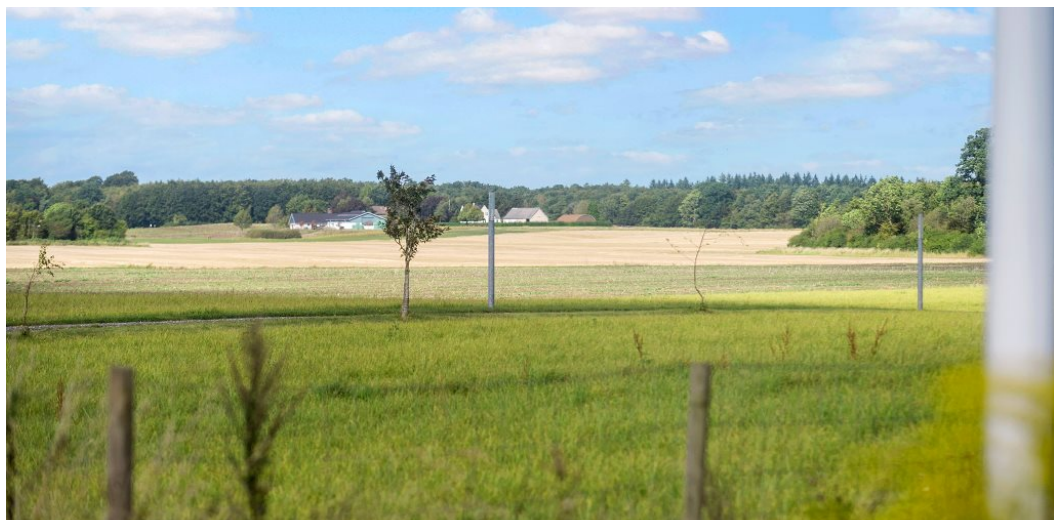
Dato: 22.3.2025



Adresse: Dyndedsvej 6, Endeslev, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 3680000680
Ejerudgift/md.: kr. 2.950

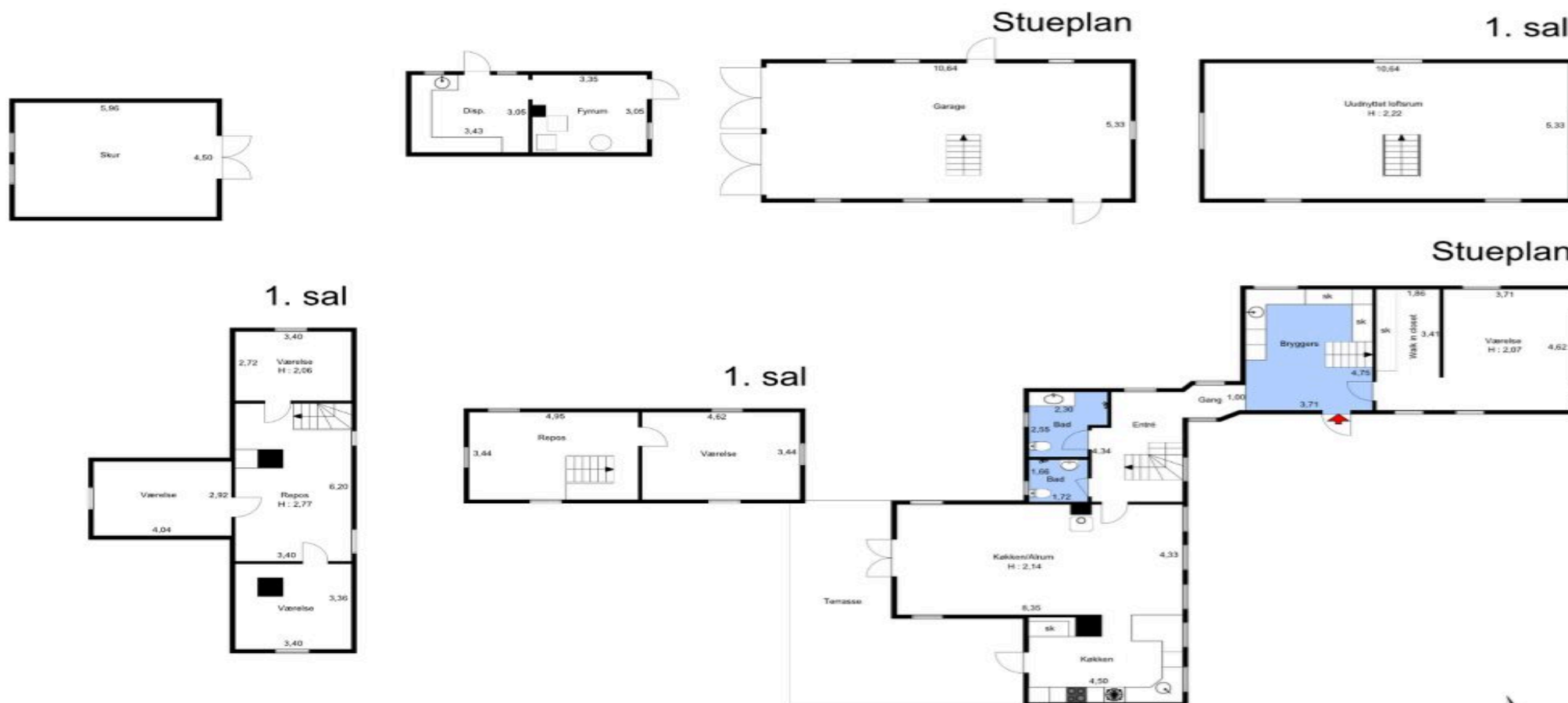
Dato: 22.3.2025



Adresse: Dyndedsvej 6, Endeslev, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36800000680
Ejerudgift/md.: kr. 2.950

Dato: 22.3.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Dyndledsvej 6, Endeslev, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36800000680
Ejerudgift/md.: kr. 2.950

Dato: 22.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Stevns Kommune
Matr.nr.: 2A Endeslev By, Endeslev
BFE-nr.: 2591319
Zonestatus:
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1890 / 1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.082.000,00
Grundværdi: 1.123.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.665.000,00
Grundlag for grundskyld: 898.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Komfur mærke: Ukendt
type: Emhætte mærke: Ukendt
type: Opvaskemaskine mærke: Blomberg
type: Ovn mærke: Voss
type: Køl/frys mærke: LG
type: Tørretumbler mærke: AEG
type: Vaskemaskine mærke: LG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	2357 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	115 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	83 m ²
Boligareal i alt:	198 m ²
Andre bygninger:	112 m ²
-heraf Garage	63 m ²
-heraf Udhus	29 m ²
-heraf Udhus	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Dyndledsvej 6, Endeslev, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.195.000Sagsnr.: 36800000680
Ejerudgift/md.: kr. 2.950

Dato: 22.3.2025

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 Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold: Se forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 34.100,00 Forbrug: 8.227 kg

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed træpiller

Ejendommens supplerende varmekilde: El

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers forbrug af træpiller udgør ca. 7 paller svarende til kr. 21.000.

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: E

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.

Der gøres opmærksom på, at der er følgende uoverensstemmelser imellem BBR og ejendommens faktiske forhold/tilstandsrapporten (TR):

- difference på + 28 kvm mere på boligkvm oplyst i tilstandsrapportens litra jf. sammenligning med oplyste boligkvm på BBR
- 10 kvm drivhus mangler registrering på BBR jf oplyst i tilstandsrapporten.
- 8 kvm brændeskur mangler registrering på BBR jf oplyst i tilstandsrapporten.

Brændeovn og pejseindsat produceret 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 udskifning eller nedlæggelse af brændeovne og pejseindsatse produceret før 1. januar 2003.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Dyndledsvej 6, Endeslev, 4652 Hårlev
 Kontantpris: kr. 3.195.000

 Sagsnr.: 36800000680
 Ejerudgift/md.: kr. 2.950

Dato: 22.3.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 8.491,50	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 7.457,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 14.124,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Skorstensfejer	kr. 892,48	I alt
Røttebekæmpelse	kr. 156,63	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Renovation Stevns jf. takstblad	kr. 4.284,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske mfl.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 35.405,61	

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: 160.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 17.653 md./ 211.833 år. Netto ekskl. ejerudgift: 14.018 md./ 168.214 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: 22.3.2025. 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 6, Endeslev, 4652 Hårlev
 Kontantpris: kr. 3.195.000

 Sagsnr.: 36800000680
 Ejerudgift/md.: kr. 2.950

Dato: 22.3.2025

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
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Anden lånetype	191.571,19	205.158,76	197.855,11	DKK	3,26	17.169,59	15,83	17,04				
Nykredit Realkredit A/S	Anden lånetype	816.068,18	884.288,23	879.159,36	DKK	3,18	105.800,20	9,50	9,31				

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.

Adresse: Dyndedsvej 6, Endeslev, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36800000680
Ejerudgift/md.: kr. 2.950

Dato: 22.3.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber skal selv sørge for at indhente en skorstensfejererklæring.

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