

**REAL**



## Ingolfs Have 4, Dalby, 4690 Haslev

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>267</b>
Kontantpris	<b>7.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>3.735</b>	Grund m2	<b>1.037</b>
Byggeår	<b>2016</b>	Energimærke	<b>A2020</b>

Sagsnr. **150-1053**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://www.realmaeglerne.dk/køge)

## 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: Ingolfs Have 4, Dalby, 4690 Haslev  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1053  
Ejerudgift/md.: kr. 3.735

Dato: 25.02.2026



### Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående funkisvilla, der kombinerer moderne arkitektur med luksuriøse detaljer. Bygget i 2016, tilbyder denne kubistiske ejendom et etageareal på hele 525 kvadratmeter fordelt over tre etager, hvilket sikrer rigelig plads til både afslapning og underholdning. Ejendommen er beliggende på en rolig og lukket villavej, hvilket skaber en tryk atmosfære for hele familien.

Når du træder ind i villaen, mødes du af et imponerende leverum med næsten seks meter til loftet. Køkken/alrummet er adskilt fra stuen af en elegant gaspejs muret op i eksklusive Petersen tegl. De store glaspartier fra gulv til loft giver ikke blot masser af naturligt lys men også udsigt til den private svømmesø og sauna. Fra garagen er der direkte adgang til køkkenet, hvilket gør hverdagen praktisk og bekvem. Stueplan byder desuden på to rummelige værelser samt et stilfuldt badeværelse.

På første sal finder du det luksuriøse master bedroom med integreret badeværelse (med nem mulighed for at lukke toilettet af hvis det ønskes, for ekstra privatliv). En hyggelig udsigtsstue fører ud til tagterrassen med opvarmet spa - perfekt til afslapning året rundt - samt et rummeligt kontor ideelt til hjemmearbejde.

Underetagen imponerer med sin alsidighed; her findes en stor gildesal eller teenageafdeling/yogastudie alt efter ønske, komplet ekstra køkken samt husets tredje badeværelse. Yderligere faciliteter inkluderer disponibelt rum, bryggers/teknik/vaskerum og et stort depotrum.

Udenfor kan man nyde de mange terrassemiljøer designet til at fange solens stråler eller give skygge alt efter ønske. Med kun 650 meter til Bavnaskolen og én kilometer til indkøbsmuligheder er dette hjem ikke bare smukt og eksklusivt men også yderst funktionelt.

### 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: Cille Stenberg



Adresse: Ingolfs Have 4, Dalby, 4690 Haslev  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1053  
Ejerudgift/md.: kr. 3.735

Dato: 25.02.2026

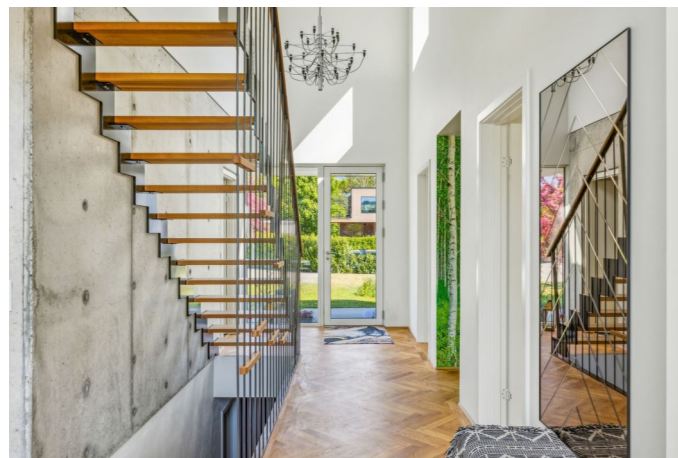




Adresse: Ingolfs Have 4, Dalby, 4690 Haslev  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1053  
Ejerudgift/md.: kr. 3.735

Dato: 25.02.2026







Adresse: Ingolfs Have 4, Dalby, 4690 Haslev  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1053  
Ejerudgift/md.: kr. 3.735

Dato: 25.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ingolfs Have 4, Dalby, 4690 Haslev  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1053  
Ejerudgift/md.: kr. 3.735

Dato: 25.02.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Faxe  
Matr.nr.: 4 cr Dalby-Borup By, Sdr. Dalby  
BFE-nr.: 100051790  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 2016

**Arealer\***

Grundareal: 1.037 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 267 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 212 m<sup>2</sup>  
Integreret Garage: 46 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Nr. 1 lyst d. 16.08.2012 - Deklaration om fællesareal

**Planer**

Lokalplan 1100-51 & Kommuneplan 2021-2033

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi: 5.903.000 kr.  
Grundværdi: 820.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.722.400 kr.  
Grundlag for grundskyld: 1.008.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ingolfs Have 4, Dalby, 4690 Haslev  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1053  
Ejerudgift/md.: kr. 3.735

Dato: 25.02.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **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 hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenet.

##### **Oplysning om foreløbig grundskyld**

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsoptillingen 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.

##### **Drikkevandsinteresser**

Køber er gjort særskilt opmærksom på, at ejendommen ifølge ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

##### **Grundejerforening**

I forbindelse med grundejerforeningens besvarelse af spørgeskema, gøres køber særligt opmærksom på at kontinentet er variabel efter udgifter, hvert år. De oplyser at der bla. kan komme udgifter til vedligeholdelse af vej, pumpe, lygtepæle og andet.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.983 Forbrug: 2.749,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

#### 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2020.

Adresse: Ingolfs Have 4, Dalby, 4690 Haslev  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1053  
Ejerudgift/md.: kr. 3.735

Dato: 25.02.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.084	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	8.064	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.386
Husforsikring	kr.	6.260	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Renovation	kr.	4.460	I alt	kr.	8.060.236
Grundejerforening	kr.	500			
Skorstensfejning	kr.	1.200			
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	250			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

44.818

**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/nettoydelser 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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.697 md./ 512.364 år Netto **ekskl.** ejerudgift 34.321 md./ 411.848 år v/26,10%  
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: 15.02.2026  
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: 1/8 - 1/2

**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: Ingolfs Have 4, Dalby, 4690 Haslev  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-1053  
Ejerudgift/md.: kr. 3.735

Dato: 25.02.2026

**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 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 oplyst.

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: G/F Ingolfs Have

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Tilbehør:**

Ovn - Miele

Køgeplade - Miele

Køleskab - Miele

Fryser - Bosch

Vaskemaskine - Miele

Emhætte

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

Announce

## Mød holdet bag dit boligsalg

Hos Realmæglerne sætter vi pris på Køge. Køge er noget helt særligt. Her får du både pulserende byliv, storslået natur, familievenlige lokal områder og gode transportmuligheder til København.

Skal du sælge din bolig i Køge?

I Køge er vi på hjemmebane. Vi kender alle de unikke områder, og vi ved, hvad kunderne efterspørger. Vi ved, hvordan vi skal fremføre din bolig for at matche købere. Igennem hele salgsprocessen har du én fast kontaktperson. Med os som din ejendomsmægler i Køge har du til alle tider et overblik over din boligsituation.