

REAL



Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	147
Kontant	3.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.027	Grund m ²	2.822
Byggeår/ombygget	1995/2000	Energimærke	+ B

Sagsnr. **150-1160**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

Dato: 29.05.2026



Sjældent udbudt villa i roligt kvarter med egen sø og fantastisk have

Velkommen til denne enestående ejendom, en sjældent udbudt villa beliggende i et fredeligt kvarter. Denne smukke bolig fra 1995 tilbyder et boligareal på hele 147 kvadratmeter, fordelt over ét plan med forskudte niveauer. Her får du et stort køkken med en betagende udsigt til den pragtfulde have samt direkte udgang til terrassen, hvor du kan nyde morgenkaffen i solen.

Villaen byder på tre rummelige værelser, hvoraf det ene er udstyret med en charmerende hems – perfekt som ekstra opbevaringsplads eller hyggekrog for børnene. Det store badeværelse og toilet gør hverdagen bekvem for familien. Køkkenet har rigelig plads til et spisebord og skaber en naturlig forbindelse til alrummet og stuen, hvilket giver hjemmet en åben og indbydende atmosfære.

Entréen er stor og rummelig, hvilket giver plads til både gæster og familiens hverdagsting. Derudover findes der et lille kælderrum ideelt som teknikrum eller kolonialrum takket være dets kølige temperatur – perfekt til opbevaring af madvarer.

Ejendommen fremstår i særdeles flot stand og er klar til indflytning uden behov for renovering. Den store sydvendte have er et kapitel for sig selv; her finder du din egen private sø omgivet af frodig beplantning samt flere solterrasser, hvor du kan slappe af eller invitere vennerne over til grillhygge.

##

For dem der elsker at dyrke egne grøntsager eller blomster, er der også et drivhus på grunden. Ejendommen har desuden jordvarme, hvilket sikrer lave varmeomkostninger året rundt. Med stor garage og bred indkørsel er der god plads til biler.

Beliggenheden kunne ikke være bedre, huset ligger på en stille villavej tæt på skoler, daginstitutioner samt gode indkøbsmuligheder. Offentlig transport findes ligeledes indenfor kort afstand, mens motorvejen mod København kun ligger få minutter væk – perfekt for pendleren.

Denne bolig skal ses og opleves.

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: Anders Riis

Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

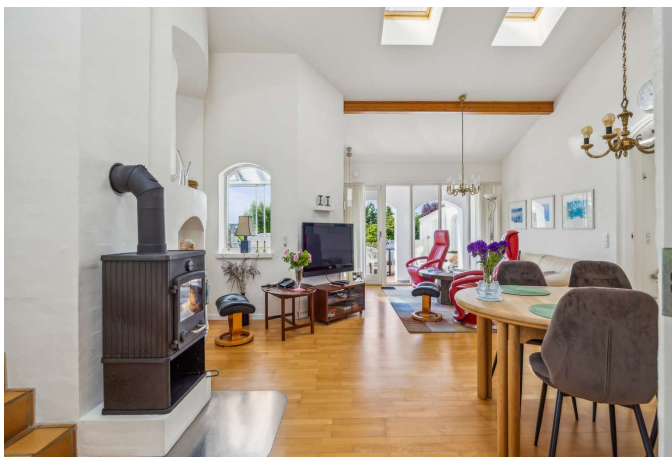
Dato: 29.05.2026



Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

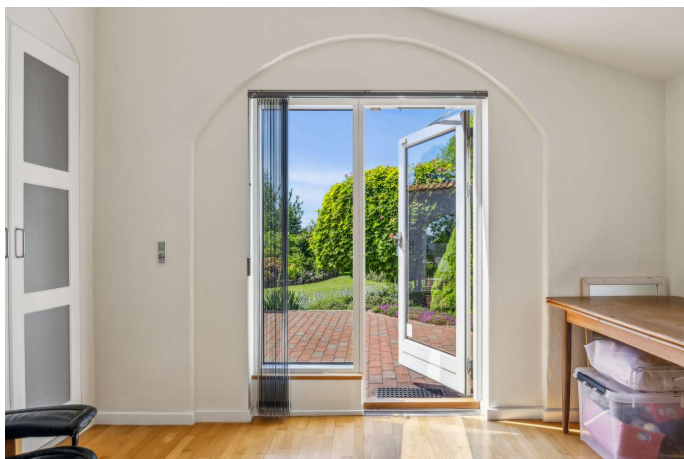
Dato: 29.05.2026



Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

Dato: 29.05.2026



Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

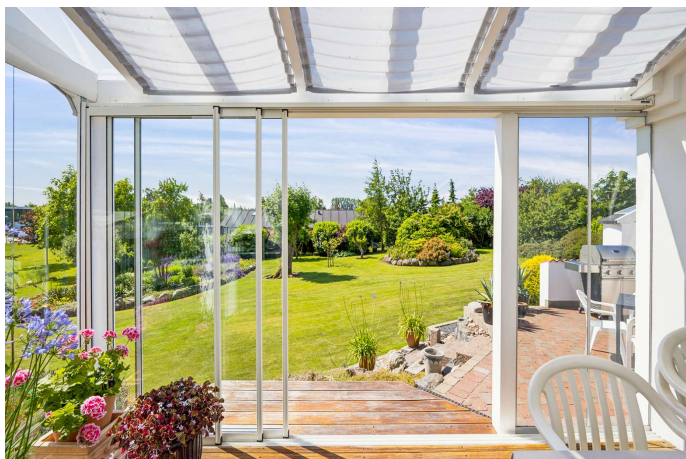
Dato: 29.05.2026



Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

Dato: 29.05.2026





Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

Dato: 29.05.2026

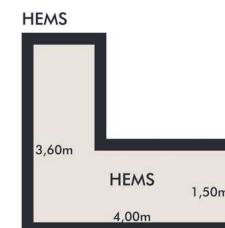




Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

Dato: 29.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

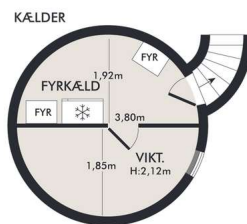
Vejledende plantegning uden ansvar



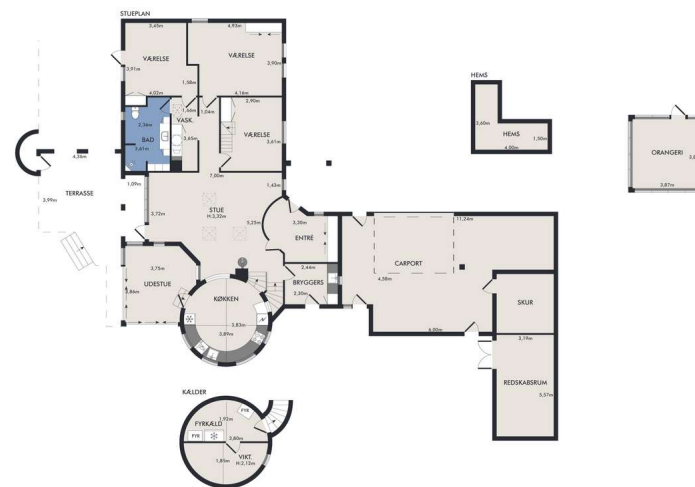
Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

Dato: 29.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



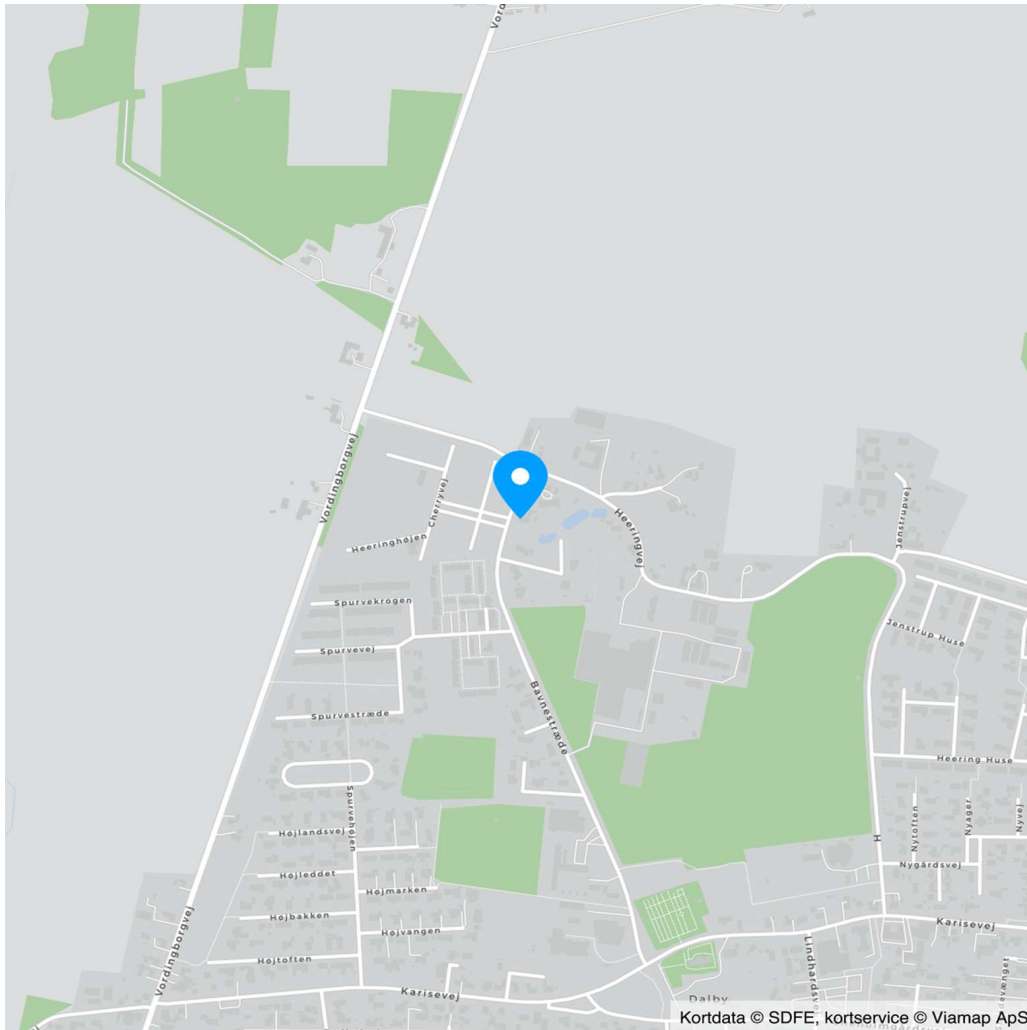
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

Dato: 29.05.2026



Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 4e Dalby-Borup By, Sdr. Dalby
BFE-nr.: 2579538
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1995/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.158.000
Grundværdi: 3.862.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.526.400
Grundlag for grundskyld: 3.089.600

Arealer**

Grundareal: 2.822 m²
Boligareal i alt: 147 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 17 m²
Indbygget udestue el. lign.: 14 m²
Udhus: 40 m²
Udhus: 16 m²
Carport: 30 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 16.08.2012 - Deklaration om fællesareal

Planer

18. Kommuneplan
19. Lokalplan 1100-51

Tilbehør:

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

Komfur (Gram), Emhætte, Køleskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

Dato: 29.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.000 Forbrug: 5.993 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke + B

Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

Dato: 29.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.885	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	24.717	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	4.460	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.091
Grundejerforening	kr.	500	I alt	kr.	4.030.941
Skorstensfejning, anslået	kr.	1.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	232			
Husforsikring	kr.	4.526			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	48.319			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.929 md. / 263.142 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.494 md. / 209.923 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

Dato: 29.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 256.000
Nr. 3: hovedstol kr. 500.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

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

Beskyttet sø

Køber er gjort særskilt opmærksom på, at der ifølge ejendomsdatarapporten er beskyttet sø på ejendommen

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktions/[installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt.

REAL

Guldkøber[®]

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

Vi elsker vores arbejde og at hjælpe mennesker godt videre med deres boligdrømme. Vi har en kompetent og jordnær tilgang til mæglerfaget og gør altid en ekstra indsats. Det har afspejlet sig i vores flotte resultater; vi er den ejendomsmægler i Køge der har væksten mest siden vores opstart i 2022. Dertil er vi den mest sælgende ejendomsmægler i Køge og har - nok - markedets bedste set-up i forhold til markedsføring og annoncering.