

REAL



Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	147
Kontantpris	4.245.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.028	Grund m2	2.822
Byggear/ombygget	1995/2000	Energimærke	B

Sagsnr. **150-1160**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

Dato: 09.01.2026



Beskrivelse:

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 hyggelok 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 teknikum 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.

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. 4.245.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

Dato: 09.01.2026

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.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

Dato: 09.01.2026



Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

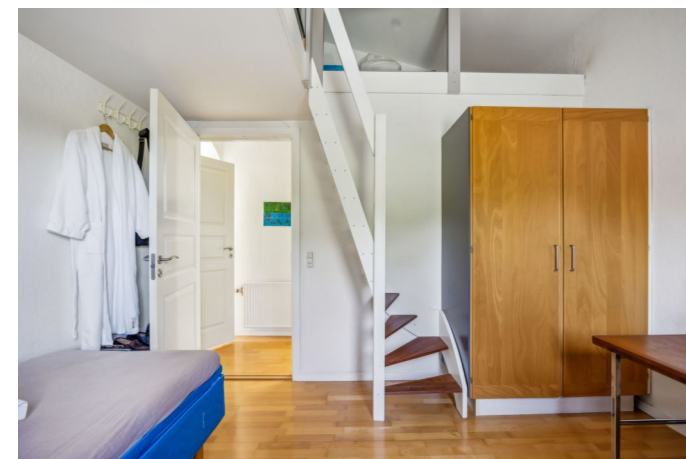
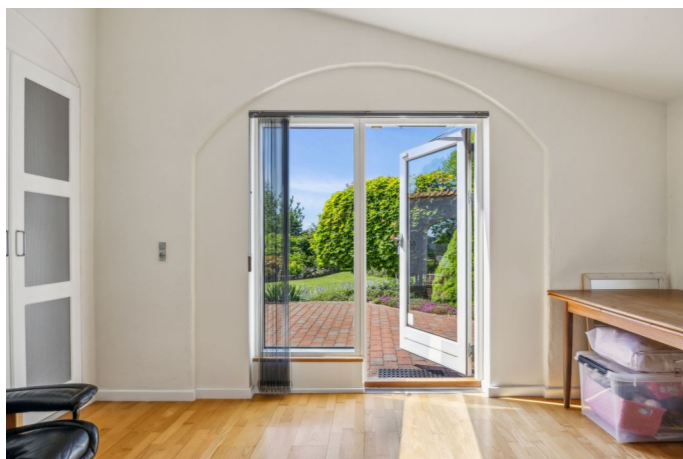
Dato: 09.01.2026



Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

Dato: 09.01.2026



Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

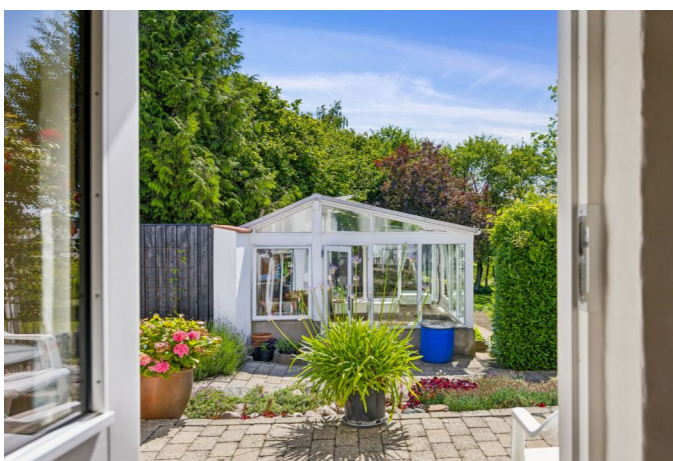
Dato: 09.01.2026



Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

Dato: 09.01.2026



Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

Dato: 09.01.2026



Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.245.000

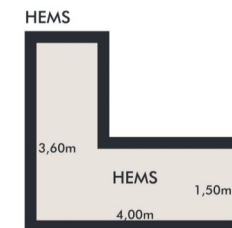
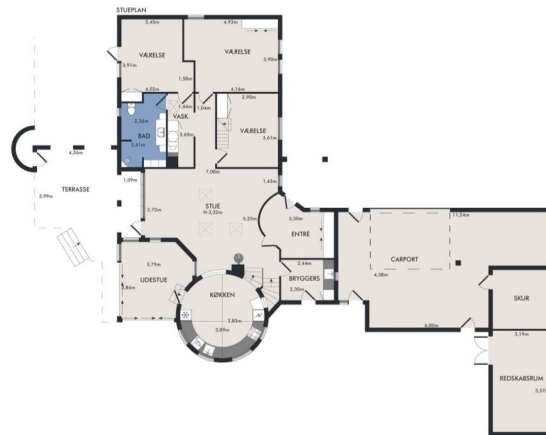
Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

Dato: 09.01.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.245.000

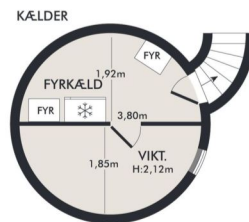
Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

Dato: 09.01.2026

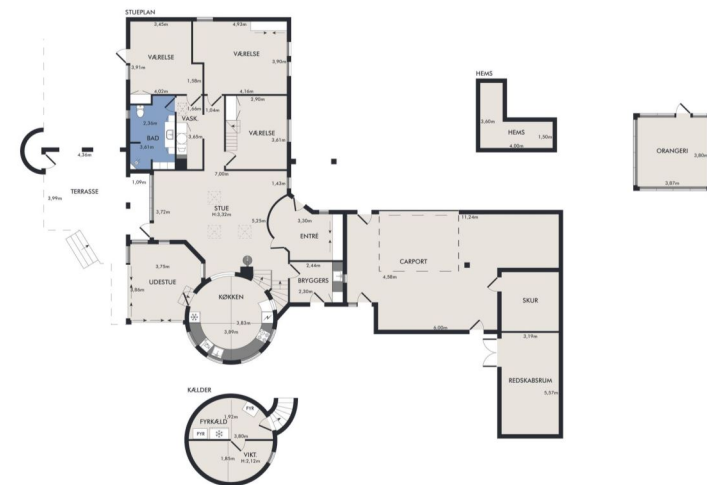
REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Dato: 09.01.2026

Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

Dato: 09.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	4 e Dalby-Borup By, Sdr. Dalby
BFE-nr.:	2579538
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1995/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	2.822 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	17 m ²
Udestue:	14 m ²
Carport:	30 m ²
Udhus:	16 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
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

Kommuneplan 2021-2033 & Lokalplan 1100-51
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Komfur - Gram
Tørretumbler - Gorenje
Køleskab - Blomberg
Opvaskemaskine - Bosch
Vaskemaskine - Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

Dato: 09.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.000 Forbrug: 5.993,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke B.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 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.

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.

Beskyttet sø

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

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.



Adresse: Bavnestræde 5, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

Dato: 09.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.885	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.245.000
Grundskyld	kr.	24.717	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.091
Husforsikring	kr.	4.526	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.350
Renovation	kr.	4.460			
Grundejerforening	kr.	500	I alt	kr.	4.282.441
Skorstensfejning, anslået	kr.	1.000	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.		
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	250			

Ejerudgift i alt 1 år

48.337

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.730 md./ 272.763 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.271 md./ 219.251 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: 09.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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. 4.245.000

Sagsnr.: 150-1160
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

Dato: 09.01.2026

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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	256.000	256.000	230.855	DKK	2	11.540	20,75	3,65			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Ingolfs Have

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.

Annonce



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.