

REAL



Nøddevænget 22, Dalby, 4690 Haslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	132
Kontant	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.853	Grund m ²	700
Byggeår/ombygget	1988/1994	Energimærke	C

Sagsnr. **150-2058**

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: Nøddevænget 22, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-2058
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 25.08.2026



Indflytningsklar etplansvilla med åbne marker og skønne terrassemiljøer

Her får I en velholdt, indflytningsklar etplansvilla på 132 boligkvadrater fra 1988. Huset er et oplagt valg for jer, der ønsker en overskuelig hverdag uden trapper og en bolig, der er klar til at blive taget i brug. Den funktionelle planløsning samler hjemmets rum på ét niveau og skaber gode rammer om både familieliv og rolig afslapning.

Køkken-alrummet er hjemmets naturlige samlingspunkt med plads til madlavning, måltider og hyggelige stunder. De to store værelser kan indrettes efter jeres behov, eksempelvis som soveværelse, børneværelse, kontor eller gæsteværelse. Boligen rummer også badeværelse og et praktisk bryggers, som letter de daglige gøremål og understøtter den velfungerende indretning.

Den velholdte have er en skøn forlængelse af boligen og byder på flere terrassemiljøer. I kan vælge mellem sol, læ og hyggelige kroge til morgenkaffen, afslapning eller lange sommeraftener med gæster. Fra haven er der udsigt over åbne marker, som giver en dejlig følelse af luft og nærhed til naturen. Samtidig ligger ejendommen ugeneret, så privatlivet kan nydes i fulde drag.

Her bor I fredeligt uden at give afkald på en nem hverdag. Station, indkøbsmuligheder og skole ligger tæt på, så transport, indkøb og familieliv bliver let at få til at hænge sammen. Kombinationen af et indflytningsklart hus i ét plan, en velplejet have og den åbne udsigt gør dette til en attraktiv ejendom for jer, der ønsker komfort, natur og praktisk beliggenhed. Velkommen hjem.

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: Emil Bjerring Jensen

Adresse: Nøddevænget 22, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-2058
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 25.08.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Gang



Gang



Stue

Adresse: Nøddevænget 22, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-2058
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 25.08.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Nøddevænget 22, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-2058
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 25.08.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Terrasse

Adresse: Nøddevænget 22, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-2058
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

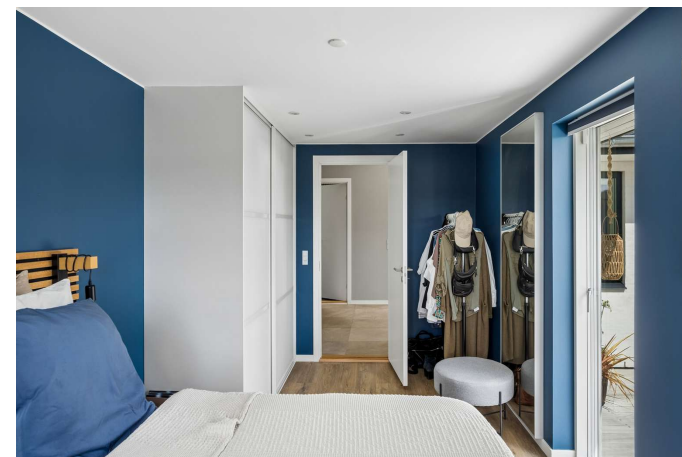
Dato: 25.08.2026



Terrasse



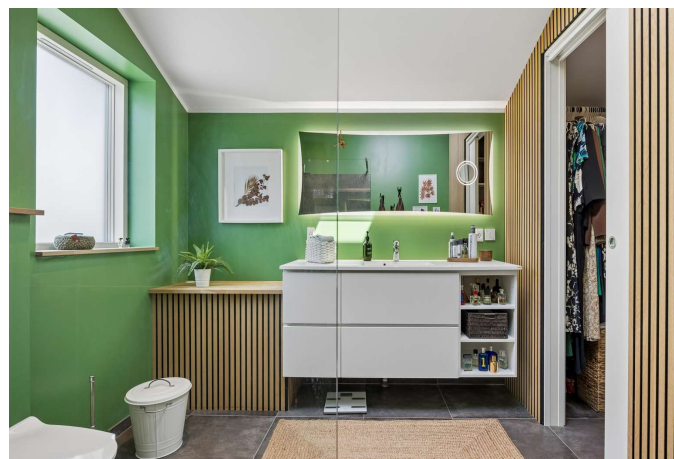
Ejendommen



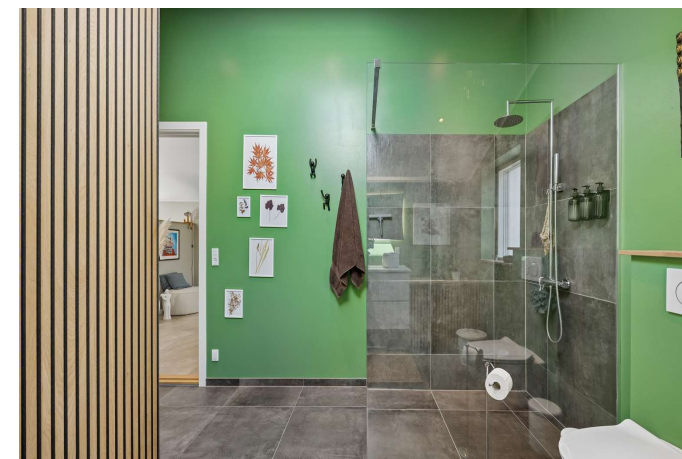
Værelse



Værelse



Badeværelse

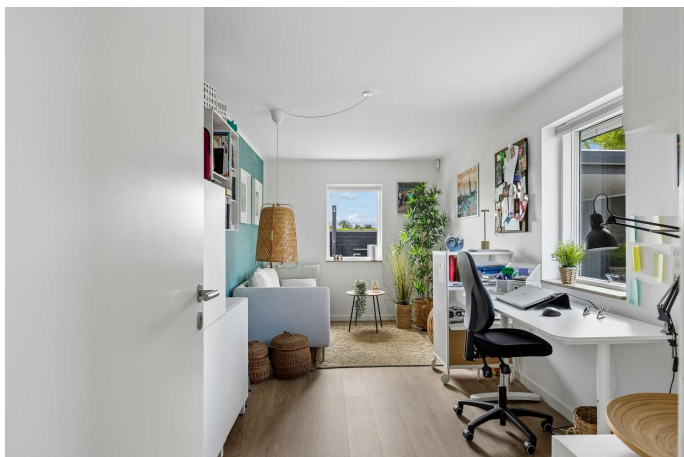


Badeværelse

Adresse: Nøddevænget 22, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-2058
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 25.08.2026



Værelse



Badeværelse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

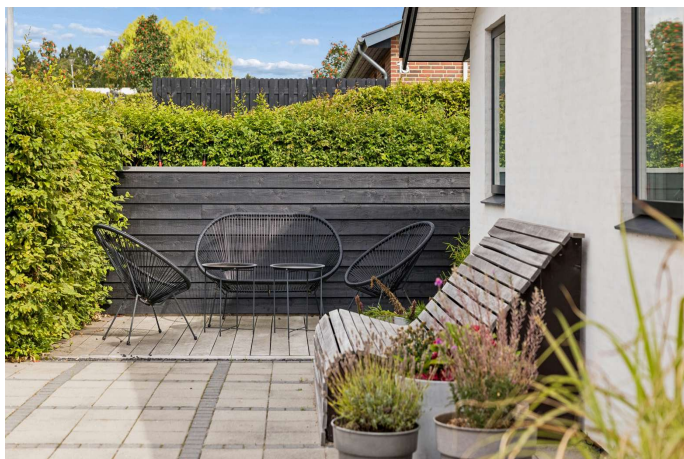


Ejendommen

Adresse: Nøddevænget 22, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-2058
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 25.08.2026



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Nøddevænget 22, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

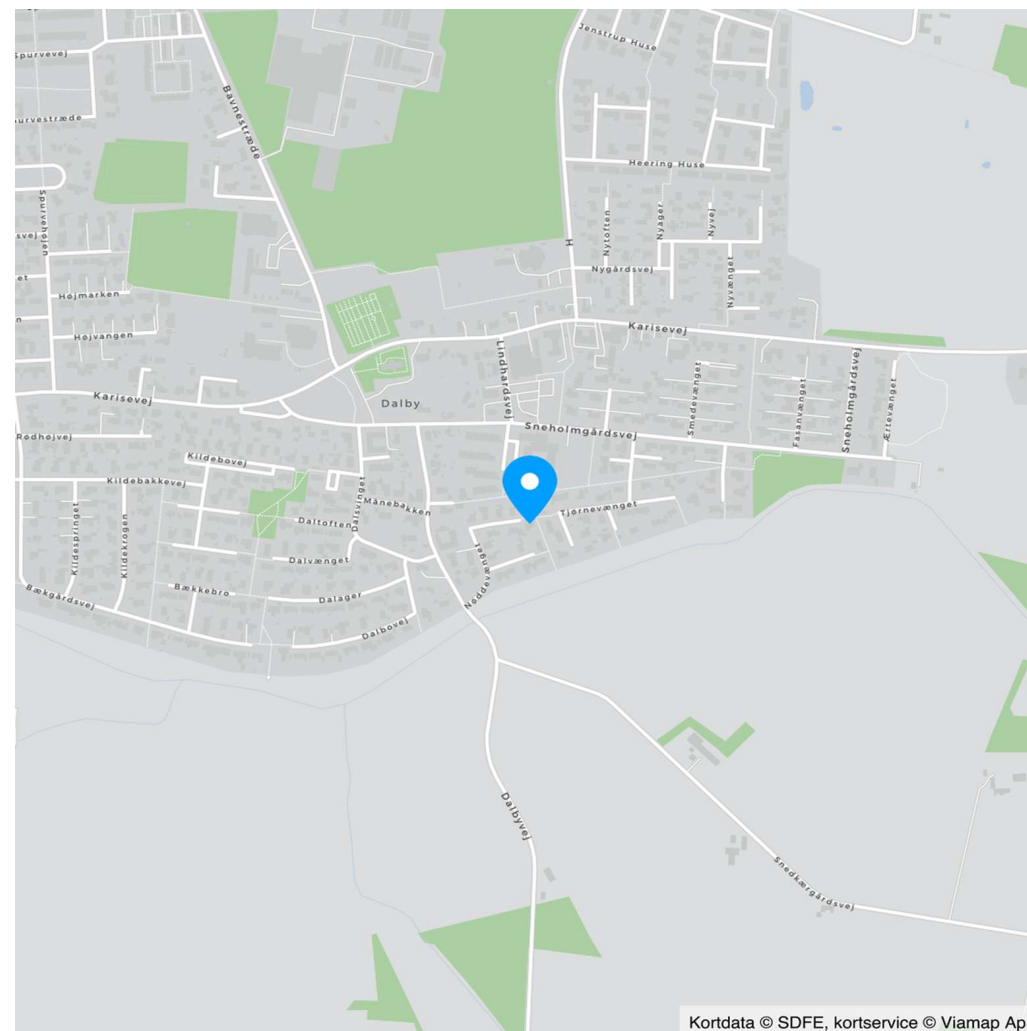
Sagsnr.: 150-2058
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 25.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Nøddevænget 22, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-2058
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 25.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 10ao Dalby By, Sdr. Dalby
BFE-nr.: 2579473
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1988/1994

Arealer**

Grundareal: 700 m²
Boligareal i alt: 132 m²
Øvrige arealer:
Carport: 60 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.767.000
Grundværdi: 680.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.413.600
Grundlag for grundskyld: 544.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 11.01.1985 - Lokalplan nr. 5
- Nr. 2: 08.08.1985 - Lokalplan nr. 5A
- Nr. 3: 29.05.1987 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 10A

Planer

- 18. Lokalplan 1100-5 - Boligområde i Dalby - Ågården
- 18a. Kommuneplan D-B5 - Dalbyvej

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Elica), Emhætte (Elica), Tørretumbler (AEG), Køleskab (Siemens), Fryser (IKEA), Opvaske-maskine (Siemens), Vaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nøddevænget 22, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-2058
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 25.08.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.600 Forbrug: 6.826 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Nøddevænget 22, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-2058
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 25.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.209	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	4.352	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Rottebekæmpelse	kr.	197	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Grundejerforening	kr.	2.000	I alt	kr.	3.022.376
Renovation	kr.	4.460			
Husforsikning	kr.	4.013			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 22.231			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.393 md. / 196.722 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.077 md. / 156.922 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **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.



Adresse: Nøddevænget 22, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-2058
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 25.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 4: hovedstol kr. 773.831

Nr. 5: hovedstol kr. 906.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: GF Ågården

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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

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 vækstet 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.