

Salgsopstilling

Adresse: Dalager 4, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.695.000Sagsnr.: SC-0021-0452
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 26.07.2024



Beskrivelse:

Her kan den lille familie, parret eller singlen flytte direkte ind. Huset er - undtagen badeværelse og tag - totalrenoveret både indvendigt og udvendigt i perioden 2021-22. I forbindelse med renovering udskiftedes alle hårde hvidevarer og varmepumpe til de nyeste apparater af høj kvalitet.

Huset byder på en stor entré, et badeværelse med gulvvarme, to skønne værelser, og et åbent køkken-alrum i forbindelse med stuen. Dette åbne layout med loft til kip og store vinduesflader skaber en lys og indbydende atmosfære, der er perfekt til både hverdag og fest. De store franske dobbeltdøre åbner op til en solrig, nybygget træterrasse mod syd der inviterer til hyggelige stunder med familie og venner. Den rummelige grund giver masser af plads til leg og aktiviteter.

Alle værelser - undtagen badeværelset - er udstyret med Luxaflex Powerview-gardiner, der styres med brugervenlige fjernbetjening. I det lyse, luftige soveværelse er der direkte adgang til det luksuriøse walkin closet, hvor du får plads til alt dit tøj, sko og tilbehør i de store skabe. Der er smukke Parador-trægulve med 25 års garanti i hele huset. En god del skabe og møbler kan følge med salget, efter nærmere aftale.

Dalby er en hyggelig landsby, der tilbyder en rolig og naturskøn beliggenhed, ikke langt fra Haslev og kun 10 minutter fra Sydmotorvejen. I Dalby finder du alle nødvendige faciliteter som indkøb, frisør, skole, daginstitutioner og fritidsaktiviteter.

Dette hus er en sjælden mulighed for at få et moderne og velholdt hjem i et attraktivt område. Kom og oplev Dalager 4 - dit nye hjem venter på dig!

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: Steffen Christensen

Adresse: Dalager 4, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: SC-0021-0452
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

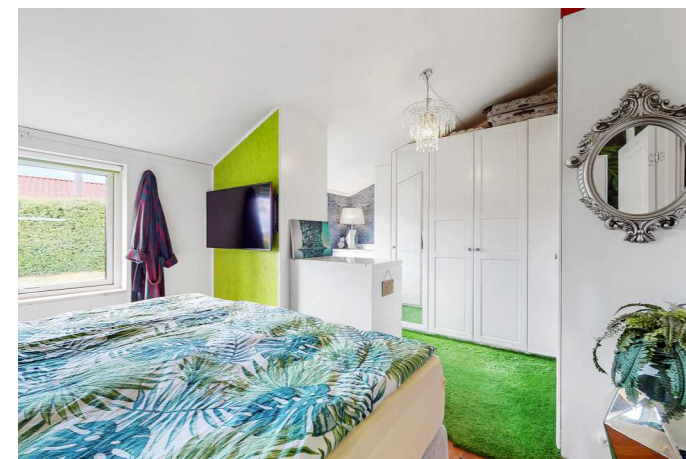
Dato: 26.07.2024



Adresse: Dalager 4, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

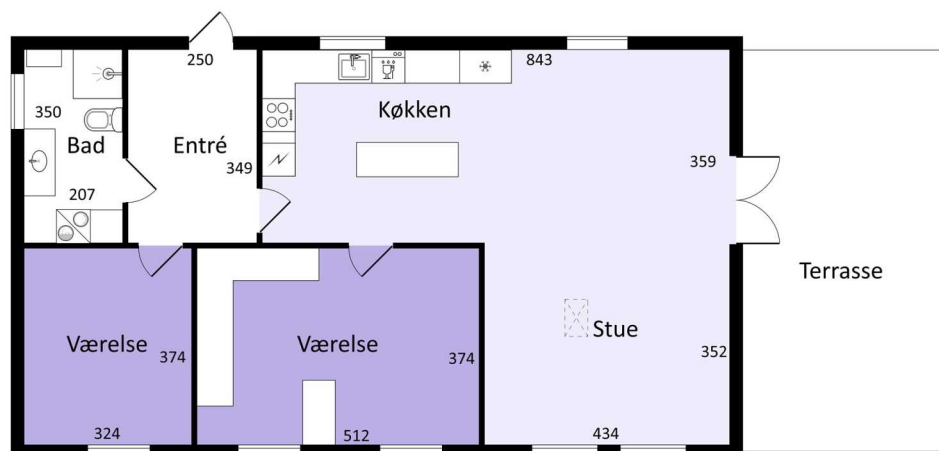
Sagsnr.: SC-0021-0452
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 26.07.2024



Adresse: Dalager 4, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.695.000Sagsnr.: SC-0021-0452
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 26.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Dalager 4, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: SC-0021-0452
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 26.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	8 p Dalby By, Sdr. Dalby
BFE-nr.:	2579396
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1985

Arealer*

Grundareal udgør:	809 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	96 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	96 m ²
Andre bygninger:	33 m ²
- heraf Garage	22 m ²
- heraf Udhus	11 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.603.000 kr.
Grundværdi:	927.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.282.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	741.600 kr.

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

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Ingen jvf. ejendomsdatarapporten.

Kommunerplaner:

Plan - Faxe Kommuneplan 2021-2033
Plan - Dalbyvej / Dalbovej
Plan - Planstrategi
Plan - Lokal Agenda 21 strategi
Plan - Planstrategi 2016 - Faxe Kommune
Plan - Temaplanstrategi 2017 Turisme
Plan - Planstrategi 2020
Plan - Planstrategi 2023
Plan - dit liv, din fremtid, dit job

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 30.07.1974 lbnr. 6301-27 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Vedr 6A, 6EI Filnavn: 27_L_648
Nr. 2 lyst d. 09.08.1974 lbnr. 6771-27 Tillægstekst Dok om oversigt mv, Vedr 6A, 6EI Filnavn: 27_L_648

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Ja

Navn: .
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Dalager 4, Dalby, 4690 Haslev Kontantpris: kr. 1.695.000		Sagsnr.: SC-0021-0452 Ejerudgift/md.: kr. 1.941	Dato: 26.07.2024
Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja Forbehold:		Andre forhold af væsentlig betydning: Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom: Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab	
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmemeforbrug: Udgift kr.: 5.600 Forbrug: 4.630,00 kWh elektricitet Udgiften er beregnet i år: 2024 Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme Oplysningerne stammer fra: Energimærke		Skabe på plantegning: Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.	
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.		Oplysning om foreløbige ejendomsskatter: Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.	
Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning: Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus. Der er bemærkninger med: Grå hus. Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand og undersøges nærmere. Der er bemærkninger med: Ulovlige elinstallationer. Energimærkning: Energimærke C.		Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024. Områdeklassificering af forurening - byzone: Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.	

Adresse: Dalager 4, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: SC-0021-0452
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 26.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.540	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	5.933	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Husforsikring	kr.	4.671	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	kr.	6.343
Rottebekæmpelse	kr.	83	I alt	kr.	1.713.393
Grundejerforening	kr.	1.500	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.		
Renovation	kr.	4.565			
Ejerudgift i alt 1 år		23.292			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.657 md./ 115.886 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.661 md./ 91.928 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 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: 26.07.2024
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Dalager 4, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: SC-0021-0452
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 26.07.2024

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:
--	---------------------------------

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

Tilbehør:
Årstallet er fra da sælger købte hårdehvidevarer.
Køleskab/frys - Whirlpool 2022, Kogeplade - Miele 2022, Ovn - Bosch 2022, Micro - Bosch 2022, Opvaskemaskine - Siemens 2022, Vaskemaskine - Siemens 2015 Tørretumbler - AEG 2015 Kan medfølge:
TV 85" 85XG9505 - Sony 2020 TV 43" The Frame - Samsung 2022 Robotplæneklipper Goat G1 - Ecovacs 2023 Beslag til begge TVer medfølger. Den til The Frame er elektrisk med fjernbetjening.

Alle højskabe i huset medfølger da de fleste er indbygget og/eller tilpasset. Vitrinskabet tager sælger dog gerne med, men kan diskuteres. Kommoder+seng i sovværelse medfølger.