



Adresse: Møllevænget 6, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25191
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 09.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Møllevænget 6 – en skøn villa på 120 kvm fra 1972, beliggende på en dejlig grund på 761 kvm i et roligt og børnevenligt kvarter. Her får du en bolig med en gennemført planløsning, der både giver plads til familieliv og hyggelige stunder.

Ejendommen byder på:

3 gode værelser

Lys og rummelig stue

Funktionelt køkken

Godt bryggers

Gæstetoilet

Badeværelse

Planløsningen er gennemtænkt, så samvær og hverdagsliv naturligt flettes sammen. De separate værelser giver plads til både børn, gæster og hjemmekontor.

Udenfor venter en skøn, solrig have med gode muligheder for leg, afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Grunden på 761 kvm giver masser af plads til at nyde udendørslivet i rolige omgivelser.

Beliggenheden er ideel for børnefamilier – tæt på Bavneskolen, indkøb, idrætsfaciliteter og med gode transportforbindelser. Samtidig kan I nyde roen i et fredeligt kvarter, hvor tryghed og fællesskab går hånd i hånd.

Denne villa er perfekt til familien, der ønsker et hjem med gennemført planløsning, god plads både inde og ude samt en attraktiv beliggenhed i Dalby.

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: Mads Werner

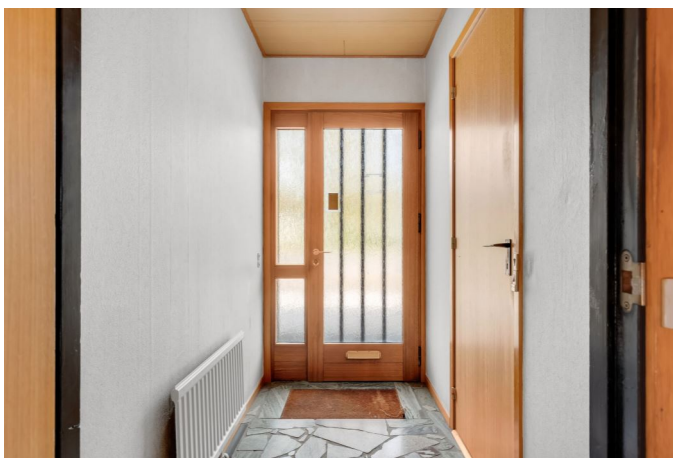
Adresse: Mølløvænget 6, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25191
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 09.10.2025



Facade



Entré



Gang



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Møllevej 6, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25191
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 09.10.2025



Køkken



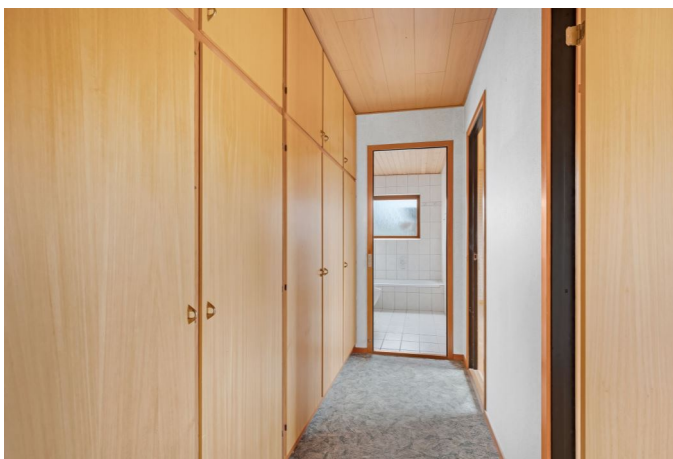
Stue



Stue



Stue



Gang



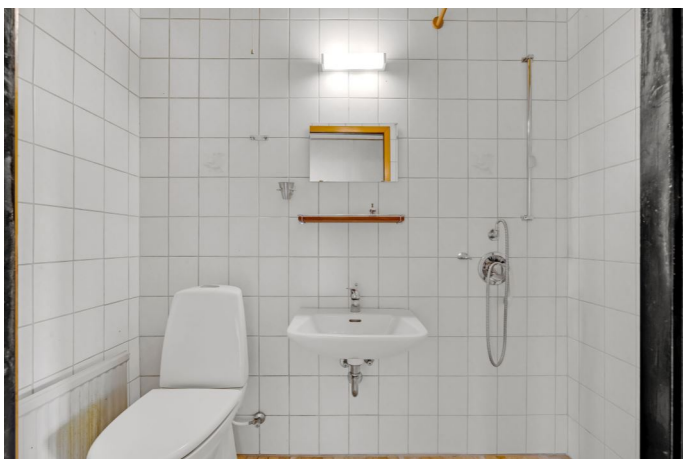
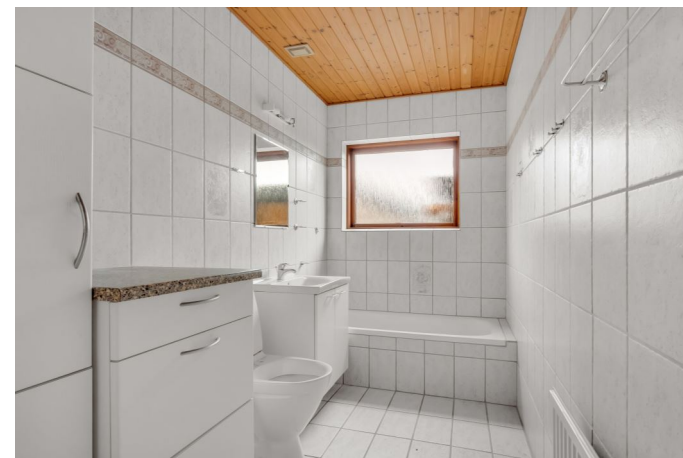
Adresse: Møllevej 6, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25191
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

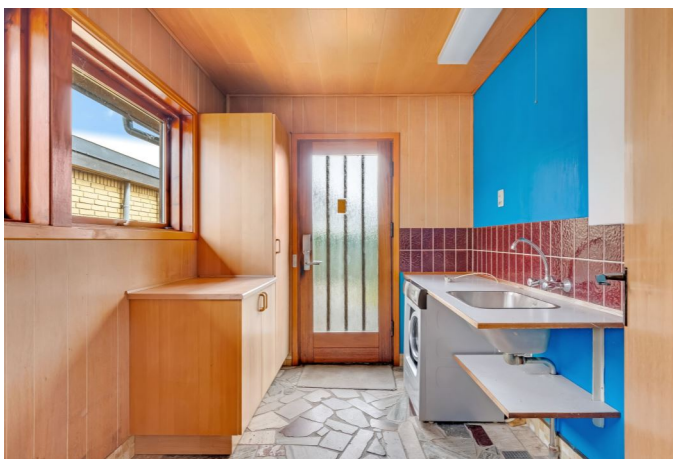
Dato: 09.10.2025



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Værksted

Adresse: Møllevej 6, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25191
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 09.10.2025



Facade



Ejendommen



Facade



Facade



Værksted



Have

Adresse: Mølevænget 6, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25191
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 09.10.2025



Have



Have



Have



Have



Terrasse



Have



Adresse: Møllevej 6, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25191
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 09.10.2025



Have

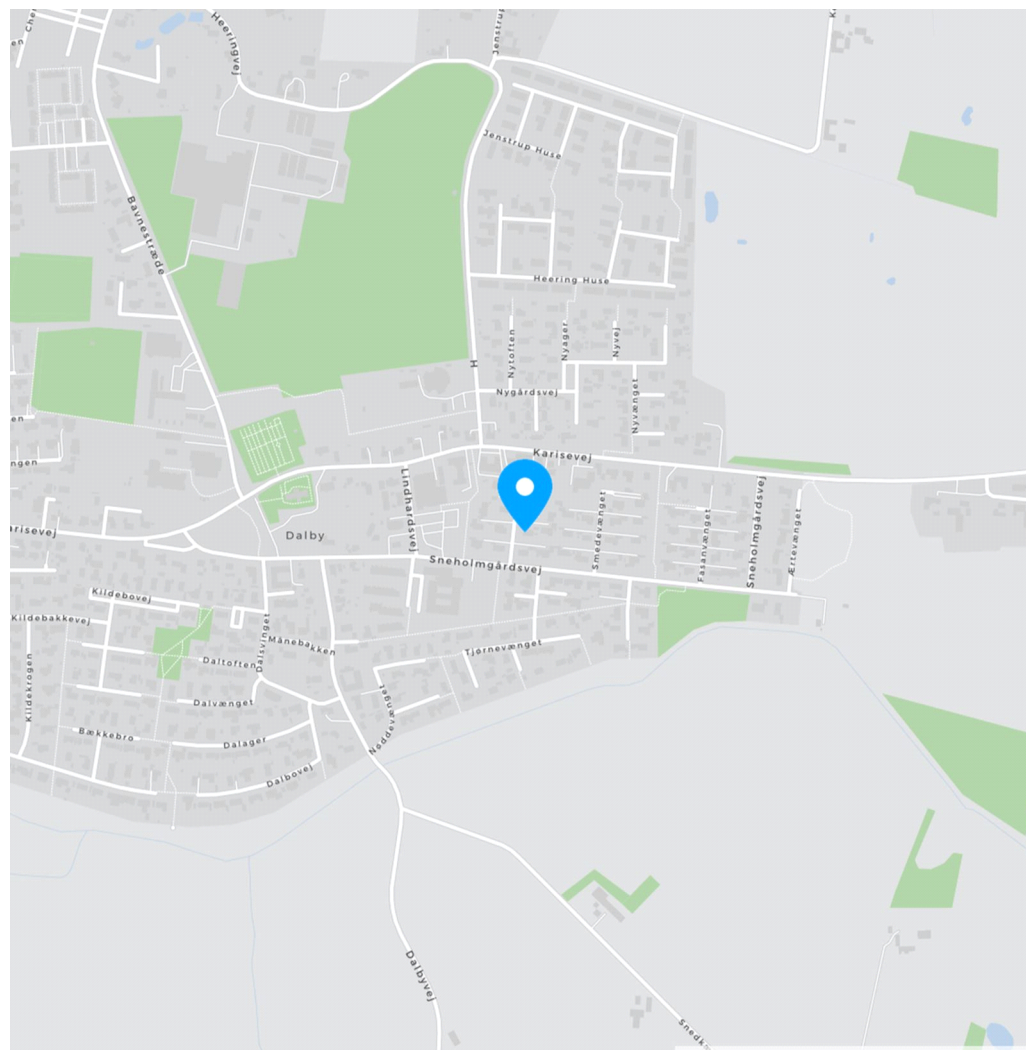
Adresse: Møllevej 6, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25191
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 09.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Møllevej 6, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25191
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 09.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	5 n Dalby By, Sdr. Dalby
BFE-nr.:	2579194
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1972

Arealer*

Grundareal:	761 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	32 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. 06.08.1970 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer:

Lokalplan
Kommuneplan
Varmeplan

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.486.000 kr.
Grundværdi:	710.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.188.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	568.000 kr.

Tilbehør:

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

Tilbehør:

Køber er bekendt med, at nærværende ejendom er et dødsbo, og at sælger ikke har beboet ejendommen. Som følge heraf har sælger ikke kendskab til funktionaliteten af hårde hvidevarer. Køber overtager disse som beset.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Mølevænget 6, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25191
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 09.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.300 Forbrug: 172,00 Kbm GAS
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Uoverensstemmelser på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske arealer på ejendommen, idet

Udhus ikke er registreret på BBR-meddelelsen

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Dødsbo:

Køber er bekendt med, at sælger er et dødsbo, og derfor ikke har beboet ejendommen.

Olietank nedgravet - allerede sløjft:

Køber er gjort opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjft nedgravet olietank på ejendommen.



Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk



Adresse: Mølevænget 6, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25191
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 09.10.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Røttebekæmpelse
Husforsikring ANSLÅET

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
6.063
4.544
4.608
169
4.000

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

1.495.000
7.648
10.850
1.513.498

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

Ejerudgift i alt 1 år

19.384

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.929 md./ 95.147 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.387 md./ 76.641 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: 09.10.2025
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.



Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk



Adresse: Mølløvænget 6, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25191
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 09.10.2025

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Nej