

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: Heering Huse 69, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: WB-26077
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 03.10.2026



Moderne familievilla med udsigt til marker og 70 m² opvarmet dobbeltgarage

Der er noget særligt ved at bo med udsigt til åbne marker og samtidig have hverdagens vigtigste destinationer tæt på. At kunne lade blikket vandre ud over landskabet, mens skole, indkøb og fritidsaktiviteter er lige i nærheden. Netop den kombination får I på Heering Huse 69 i Dalby, hvor en moderne villa fra 2021 danner en skøn ramme om familielivet.

Her venter 151 m² bolig med en gennemtænkt indretning, fem værelser, to badeværelser og et praktisk bryggers. Hertil kommer en dobbeltgarage på hele 70 m², som bringer ejendommens samlede bebyggede areal op på 221 m². Og garagen fortjener faktisk sin egen fremhævelse: Den har gulvvarme og giver god plads til både biler, cykler og familiens udstyr – eller til jer, der drømmer om ordentlige rammer til hobbyen.

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: Heering Huse 69, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: WB-26077
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 03.10.2026

Husets naturlige samlingspunkt er den store stue i åben forbindelse med køkkenet. Her er plads til at være sammen, også når familien er optaget af hver sit. Mens aftensmaden tager form i køkkenet, kan børnene sidde med lektier ved spisebordet, og samtalen kan fortsætte på tværs af rummet. Det er en indretning, der gør hverdagen nem og giver selskabeligheden gode vilkår, når venner og familie kommer på besøg.

De fem værelser giver fleksibilitet til forskellige behov og livsfaser. Her kan I indrette jer med soveværelse og børneværelser, supplere med et hjemmekontor eller skabe et gæsteværelse til dem, der gerne må blive lidt længere. Med to badeværelser er der samtidig bedre plads til familiens morgenrutiner, mens bryggerset tager sig af hverdagens praktiske opgaver.

Komforten er tænkt med hele vejen. Ejendommen opvarmes med en luft til vand-varmepumpe, og der er gulvvarme i hele huset – også i dobbeltgaragen. Det giver en behagelig varme og gør garagen anvendelig året rundt, hvad enten I skal pusle om bilen, ordne cyklerne eller bruge tid på et projekt.

Udsigten til markerne tilfører hjemmet ro og giver jer noget dejligt at følge gennem årstiderne. Samtidig bliver I en del af et område med godt naboskab og en beliggenhed tæt på SuperBrugsen, Netto, daginstitution, skolen og hallen. Her er både plads til at trække sig tilbage og mulighed for at tage del i det lokale liv.

Heering Huse 69 er et hjem til jer, der ønsker en moderne bolig, god plads og en hverdag, der hænger sammen. Et sted, hvor familien kan samles, hobbyen kan få sine egne kvadratmeter, og udsigten giver anledning til lige at sænke skuldrene.

Adresse: Heering Huse 69, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: WB-26077
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 03.10.2026



Udsigt



Garage



Stue



Luftfoto



Adresse: Heering Huse 69, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: WB-26077
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 03.10.2026



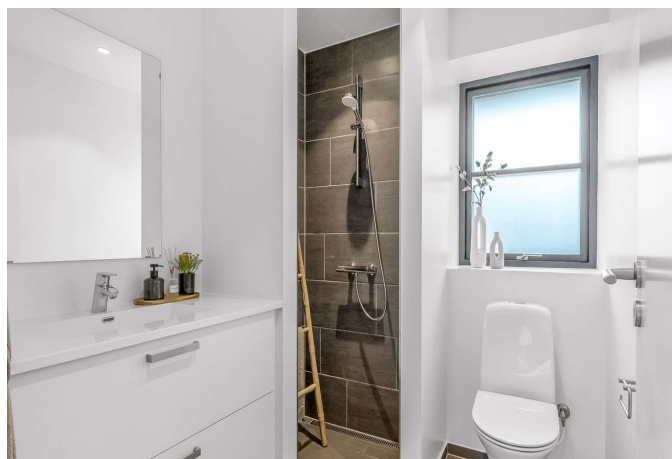
Bryggers



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Heering Huse 69, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: WB-26077
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

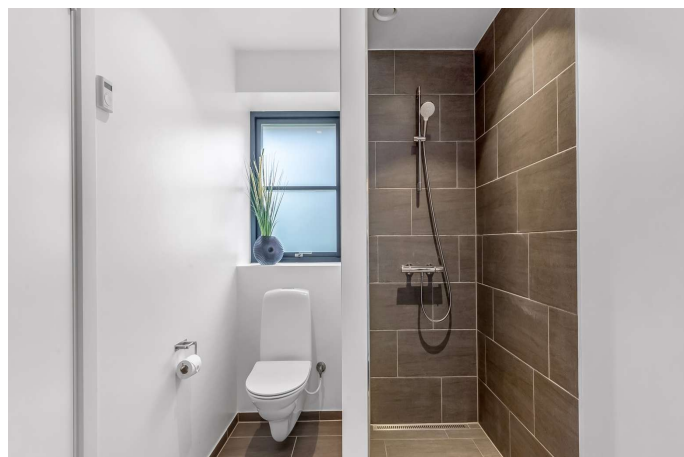
Dato: 03.10.2026



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Udsigt

Adresse: Heering Huse 69, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: WB-26077
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 03.10.2026



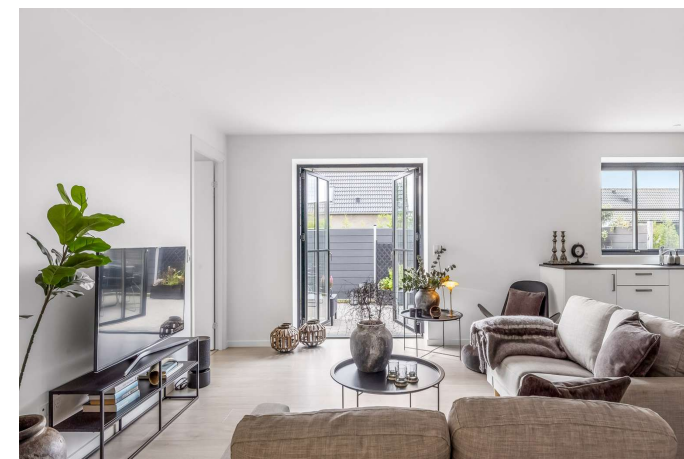
Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Heering Huse 69, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: WB-26077
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 03.10.2026



Stue



Stue



Udsigt



Garage



Garage



Terrasse

Adresse: Heering Huse 69, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: WB-26077
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 03.10.2026



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Adresse: Heering Huse 69, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.150.000

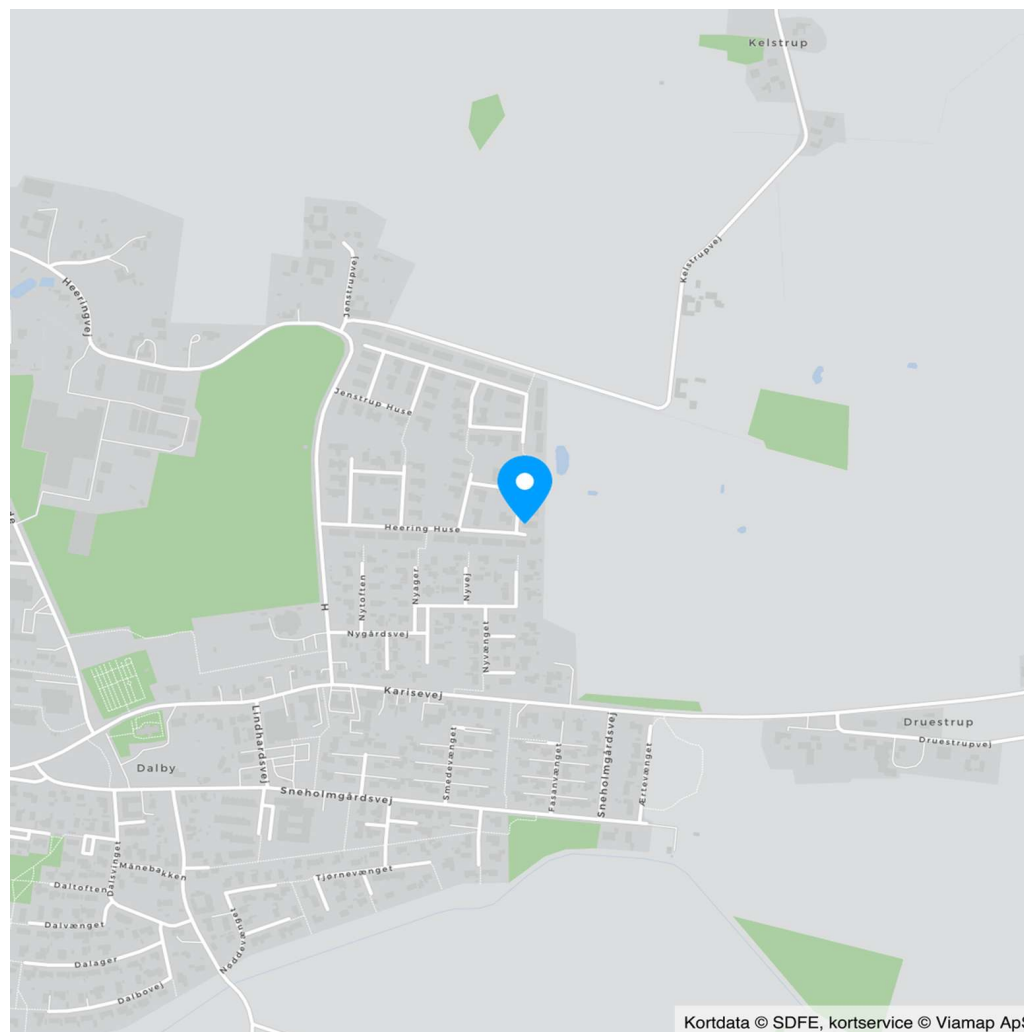
Sagsnr.: WB-26077
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 03.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Heering Huse 69, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: WB-26077
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 03.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 2dc Jenstrup By, Sdr. Dalby
BFE-nr.: 100338455
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2021

Arealer**

Grundareal: 725 m²
Boligareal i alt: 151 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 70 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: 3.039.000
Grundværdi: 750.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.431.200
Grundlag for grundskyld: 600.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan D-B11 - Heering Huse / Nygård Huse
Lokalplan 1100-50 - Område til boligbebyggelse ved Heeringvej og Kelstrupvej
Spildevandsplan 2026

Tilbehør:

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

Hvidevarer som er på ejendommen på overtagelsesdagen medfølger i handlen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Heering Huse 69, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: WB-26077
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 03.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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 beskatnings-
grundlag 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 uved-
kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af
ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Sælger har ikke boet på ejendommen

Køber er bekendt med, at sælger ikke har beboet ejendommen, idet denne
er erhvervet med henblik på udlejning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.937 Forbrug: 2.318 KWh EL
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold
karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2020

Adresse: Heering Huse 69, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: WB-26077
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 03.10.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	12.399	Kontantpris	kr. 4.150.000
Grundskyld	kr.	4.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 26.750
Rottebekæmpelse ANSLÅET	kr.	160	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 10.992
Husforsikring ANSLÅET	kr.	6.000	I alt	kr. 4.187.742
Grundejerforeningskontingent 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.	
Renovation ANSLÅET	kr.	4.060		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 28.419		

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: Heering Huse 69, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: WB-26077
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 03.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 2.001.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: GF Heeringhøj, Kirsebærhøj og Cherryvej

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej