

## 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: Ulsevej 18, Nielstrup, 4690 Haslev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 29470000036  
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 24.3.2025



### Beskrivelse:

I de flotte landskaber nogenlunde midt mellem Haslev og Faxe, ikke ret langt fra hverken Gisselfeldt eller Bregentved Gods, ligger denne moderne landejendom. Omgivelserne er naturskønne, og fra huset såvel som haven har man en nydelig udsigt over de flade marker. Villaen er moderne, dens rum er store, mens materialevalget og designet stemmer fornemt overens med den landlige idyl.

### En god beliggenhed

Det er foreningen af den landlige fornemmelse, hvor man har udsyn til horisonten, markerne og årstidernes skiftende farver på træerne og det bynære, som danner grundlag for den attraktive beliggenhed.

Oftentimes vil man opleve rådyr, hare og fasan i haven og på markerne lige ved siden af, og netop den hyppige forekomst af vildt, er en god indikator for områdets fredelige natur. Her er store skove, der dækker enorme arealer, og få hundrede meter herfra finder man de to søer ved navn Torup Sø og Ulse Sø. Sidstnævnte deler navn med den lille landsby, hvor ejendommen er placeret.

I skovene mod sydvest kan man besøge Sjællands højeste, tilgængelige punkt i form af Skovtårnet ved Camp Adventure - tårnet kan sågar ses fra huset. Ved de førnævnte godser er der henholdsvis et årligt tilbagevendende julemarked og en smuk park. I forhold til mere hverdagslige fornødenheder kan alt fra skole og dagligvareindkøb til et udmærket handelsliv findes i Haslev. Endelig skal det fremhæves, at villaen ligger tæt på motorvejen, hvorved det er nemt at nå større byer såsom København, Køge, Ringsted og Næstved. Ligeledes er der gode togforbindelser fra Haslev.

### Bygget i 2012

Villaens officielle opførelsesår er 1935, men takket være en total ombygning ville det være mere retvisende, hvis datoen var fastsat i 2012. Kun en enkelt gavls murværk stod tilbage fra det oprindelige - alt andet er genopført på ny. Således fremstår huset med et moderne udtryk inde og ude og er tilsvarende forsynet med et nutidigt komfortniveau.

(fortsættes på næste side)

### 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: Maria Davidsen

---

Adresse: Ulsevej 18, Nielstrup, 4690 Haslev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 29470000036  
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 24.3.2025

---

Facaden er pudset og malet, og taget er udført i tagpap med dekorative trekantslister. Boligens areal er på 202 kvadratmeter, hvor det oplevede midtpunkt er den store stue med køkkenet i umiddelbar forlængelse. Gennem de småsprossede vinduer skinner solen. Invita-køkkenet er gjort med hvide, glatte fronter, og hvor der var lagt egetrægulv i stuen, ses i køkkenet rustikke, lyse klinker.

De stilsikre valg og materialerne fortsætter i det resterende af etagen og på første sal. Stueplanet afrundes af et badeværelse ved entréen, et bryggers og et værelse, mens det øvre niveau er allokeret til en repos med adgang til yderligere et værelse og et toilet samt et badeværelse, der tillige fungerer som gennemgang til det oplagte forældresoveværelse.

**Dejlige udearealer**

Grundens areal er på samlet set knap 2.200 kvadratmeter fordelt på to matrikler. På den østlige side ses gårdspladsen, hvor også et isoleret skur i samme stil som huset står, og modsat er der anlagt en fin have. Dele heraf er holdt efter devisen vild-med-vilje af hensyn til dyre- og insektlivet.

---

Adresse: Ulsevej 18, Nielstrup, 4690 Haslev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 29470000036  
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 24.3.2025

### Ejendomsdata:

Ejendommen  
Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelsen  
Kommune: Faxe  
Matr.nr.: 4h Nielstrup By, Ulse m.fl.  
BFE-nr.: 10005859 m.fl.  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Jordvarme  
Opført/ombygget år: 1935 / 2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag  
Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.298.000,00  
Grundværdi: 957.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.838.400,00  
Grundlag for grundskyld: 765.600,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

Køleskab, emhætte, kogeplade, ovn, kombiovn, opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

### Arealer\*

Grundareal udgør:	2176 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	110 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	92 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	202 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	20 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	20 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

23.12.1935 Dok om hegn, hegnsmur mv

16.10.1954 Dok om fredning

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Faxe Kommuneplan 2021-2033

- Plan - Kommuneplan 2025-2037

- Plan - Ulse

- Plan - Ulse

- 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

Ejendommen er beliggende indenfor en Spildevandsplan:

- Kloakopland - E03P

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Ulsevej 18, Nielstrup, 4690 Haslev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 29470000036  
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 24.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Tryk forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Forsikringen dækker ikke svampe- og rådskader, der opstår i eller udbreder sig fra: udestuen, trægavl mod sydvest og udhus.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.259,00 Forbrug: 3.594 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: A2010

#### 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.

Adresse: Ulsevej 18, Nielstrup, 4690 Haslev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 29470000036  
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 24.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 9.375,84	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 10.118,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 6.953,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.608,76	I alt
Skadedyr	kr. 155,17	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 31.210,77	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.

#### 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: 16.555 md./ 198.662 år. Netto ekskl. ejerudgift: 13.174 md./ 158.085 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: 24.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. Forbehold:

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/landingside>

Adresse: Ulsevej 18, Nielstrup, 4690 Haslev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 29470000036  
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 24.3.2025

**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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea Kredit Realkredit A/S	Anden lånetype	854.302,14	864.438,25	855.154,18	DKK	2,58	64.196,14	13,00	9,65	0			