

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Valsømaglevej 103, Valsømagle, 4174 Jystrup Midtsj  
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 80000531  
Ejerudgift/md.: kr. 3.276

Dato: 28.3.2025



### Beskrivelse:

Trukket langt tilbage fra landevejen og med egne marker grænsende op til skoven mod vest ligger denne charmerende ejendom. Den er bygget med bindingsværk og stråtag, og den idylliske arkitektur passer som hånd i handske i det grønne, naturrige landskab. Huset er på trods af det klassiske udseende bygget i 1990, og ligesom huset er rummeligt, så er grundens størrelse på hele 7,4 hektar. Beliggenheden lidt vest for Jystrup og omtrent otte kilometer nord for Ringsted giver en perfekt balance mellem fred og ro og overkommelige afstande til hverdagens behov.

### Et særligt udtryk og lækre materialer

Træværket er malet sort, og ved vinduerne er der givet olie. Ved de hvide tavler kan man stadig akkurat skimte konturerne af murstenene. Den høje standard og de gode materialer er også et tema, man vil genfinde inden døre. I hele huset vil man eksempelvis lægge mærke til de svære bjælker under lofterne, der får selskab af flotte trægulve.

I den store stue er det netop bjælkerne, som i samspil med brændeovnen og det fine lysindfald slår tonen an, og i det tilstødende køkken-alrum er fortællingen og den høje håndværksmæssige kvalitet præcis den samme. Køkkenet er specialfremstillet af gulvplanker fra gamle, københavnske pakhuse, som igen er tømmer fra pensionerede handelsskibe. Man kan kun gisne om, hvor vidt omkring køkkenet har været. Samme gulvplanker er anvendt til faste skabe og inventar i hele huset.

### Stærk sammenhæng mellem ude og inde

Huset og haven er forbundet ved den særlige stemning af sænkede skuldre og idyl, der hersker på ejendommen. Inden døre afsluttes de 230 kvadratmeter af fire værelser, to badeværelser og et bryggers, mens terrassen foran alrummet og stuen kun er begyndelsen på den dejlige have.

(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: Anders Hansen

---

Adresse: Valsømaglevej 103, Valsømagle, 4174 Jystrup Midtsj  
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 80000531  
Ejerudgift/md.: kr. 3.276

Dato: 28.3.2025

---

Terrassen vender fordelagtigt mod sydvest, men flere steder rundt om i haven bør man stoppe op og se sig omkring. Her er en mindre sø med tilhørende bro, en havestue i forbindelse med garage og masser af blomsterbuske. Udhusene byder på et væld af muligheder, hvor kun fantasien sætter grænserne.

Af det samlede jordtilliggende på 7,4 hektar er omtrent 5,7 hektar bortforpagtet som landbrugsjord. Det resterende af arealet er udlagt til haven og til det skovstykke på den sydlige del af grunden, som blev rejst i årene omkring 2010.

#### **Masser af natur og korte afstande**

På grunden og i lokalområdet er der et rigt dyreliv, som undertiden kommer helt tæt på. I haven er der blandt andet et velvoksnet kor af sangfugle, og i det lidt større perspektiv er det værd at bemærke, at der i både østlig og vestlig retning er store skove.

Hvad angår alt det praktiske, kan man klare det meste ved en kort køretur til Jystrup. Der finder man skole, pasningstilbud, indkøb og et velfungerende foreningsliv. Ønsker, man ikke får opfyldt her, kan man med stor sandsynlighed få klaret i Ringsted.

---

Adresse: Valsømaglevej 103, Valsømagle, 4174 Jystrup Midtsj  
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 80000531  
Ejerudgift/md.: kr. 3.276

Dato: 28.3.2025

**Matrikelbetegnelse og grundareal**

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 5h	33178 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Matr. nr. 5g	7550 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Matr. nr. 15	33289 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Areal i alt	<u>74017 m<sup>2</sup></u>	<u>0 m<sup>2</sup></u>

Arealerne fremgår af

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

**Bygningsarealer**

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

**Bygning nr. jf. BBR**

	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Hovedbygning	131 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
Nr. 2 Udhus	11 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 3 Stald	145 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 4 Lade	78 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 7 Udhus	66 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 8 Garage	50 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 9 Udhus	21 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Bygningsarealer i alt	<u>502 m<sup>2</sup></u>	<u>230 m<sup>2</sup></u>

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

**Maskiner og staldinventar**

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen.

**Andre kontrakter og aftaler**

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen er.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning at der ingen er.

**Forpagtning og bortforpagtning af jord**

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der ingen er.

**Støtteberettigede arealer (grundbetaling)**

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja  Nej

Adresse: Valsømaglevej 103, Valsømagle, 4174 Jystrup Midtsj  
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 80000531  
Ejerudgift/md.: kr. 3.276

Dato: 28.3.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Boliglandbrug  
Må benyttes til: Boliglandbrug  
Kommune: Ringsted  
Matr.nr.: 5h Valsøllille By, Valsøllille m.fl.  
BFE-nr.: 1317980 m.fl.  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandværk  
Vej: Offentlig  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Elektricitet - luft-til-luft varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1990

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 4.174.000,00  
Grundværdi: 396.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.339.200,00  
Grundlag for grundskyld: 8.000,00

\* 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, køle-/fryseskab, kummefryser, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, emhætte, kombineret komfur.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

##### **Arealer\***

Grundareal udgør:	74017 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	131 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	99 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	230 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	371 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	11 m <sup>2</sup>
-heraf Stald	145 m <sup>2</sup>
-heraf Lade	78 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	66 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	50 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	21 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2021-2033
- Plan - Strategi 2011 for Plan og Agenda 21
- Plan - Planstrategi 2016-28
- Plan - Sammenhæng i muligheder
- Plan - Planstrategi 2023-2035

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- Kloakopland - RC
- Renseklasse - SOP

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Der er beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 4 og 5.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.02.1987 lbnr. 2463-26 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om forkøbsret for ejeren af 1A Skjoldenesholm Hvdg. m fl

Nr. 2 lyst d. 13.05.2014 lbnr. 1005345825 Filnavn: 3703dd94-b75e-4616-a490-2c4a35029df7

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Valsømaglevej 103, Valsømagle, 4174 Jystrup Midtj  
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 80000531  
Ejerudgift/md.: kr. 3.276

Dato: 28.3.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Alm Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Forsikringen dækker kun svamp- og insektskade på bygning 1.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.700,00 Forbrug: 15.039 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Elektricitet - luft-til-luft varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmeforbruget er fordelt på følgende:

- Brænde: kr. 500 (1,0 Skov rummeter brænde)

- Elektricitet: kr. 20.200 (15.039 kWh elektricitet)

#### 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og boligskat, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 4.174.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 10.000.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 396.000.

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 386.000 og grundværdi øvrig jord udgør kr. 0.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

##### **Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom:**

... Fortsættes på side 5

Adresse: Valsømaglevej 103, Valsømagle, 4174 Jystrup Midtsj  
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 80000531  
Ejerudgift/md.: kr. 3.276

Dato: 28.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 17.029,92	Kontantpris/udbetaling
Husforsikring	kr. 13.703,09	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.361,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 1.121,34	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Grundskyld - produktionsjord	kr. 2.779,20	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyr	kr. 317,12	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 39.311,67	

#### 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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 26.729 md./ 320.745 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 21.238 md./ 254.855 år v/ 27,05 %

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: 28.3.2025. 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: Valsømaglevej 103, Valsømagle, 4174 Jystrup Midtsj  
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 80000531  
Ejerudgift/md.: kr. 3.276

Dato: 28.3.2025

---

**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:**

**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.