



Olstrupvej 26
Olstrup
4690 Haslev

PRIS	925.000
UDBETALING	50.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	5.168
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.110
EJERUDGIFT (MD.)	1.342
BOLIGAREAL	74 m ²
GRUNDAREAL	835 m ²
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1830
SAGSNUMMER	31630001202
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	D

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: Olstrupvej 26, Olstrup, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 31630001202
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 1.4.2025



Beskrivelse:

Ejendommen:

Her får du 74 veludnyttede, super hyggelige boligkv. Beliggende i skønne, landlige omgivelser, med den fineste udsigt over naboens hestefolde ikke langt fra Haslev og Dalby. Ejendommen er opført i 1830, har en grund på 835 kvm samt et isoleret udhus på 45 kvm som er opført i 2021. Dette anvendes af sælger som en sommerstue til hygge og gode aftener. Ejendommen som har en fin loftshøjde, er løbende istandsat, hvor det bl.a. kan nævnes at vinduer er udskiftet ca. 2016, ny skorsten i ca. 2016, køkken og badeværelse fra ca. 2013, ny belægning fra ca. 2018 samt en overdækket terrasse fra ca. 2014. Endvidere er en del af ejendommens murværk og bindingsværk renoveret. Ejendommen opvarmes med varmepumpe, pilleovn samt brændeovn som supplerende varmekilde og for hyggen. Det er muligt at ansøge om flexboligtilladelse hos kommune og du kan derfor også have ejendommen som din bolig 2 eller sommerhus.

Boligen:

Du træder ind i en fin entré med god opbevaringsplads, dernæst en 'fordelergang' som af sælger også anvendes til kontor, denne fører dig direkte ned i det åbne køkken/alrum, som har overraskende meget plads. Her er virkelig hyggeligt. Et lyst og stort køkken med masser af skabsplads samt en spiseplads. Fra køkkenet har du udgang til den store overdækkede terrasse, hvor der er plads til det store selskab eller hvis man blot vil nyde de skønne omgivelser. Et nydeligt badeværelse, hvor du har plads til både vaskemaskine samt tørretumbler placeret og adgang til soveværelset.

Det store udhus på 45 kvadratmeter er isoleret og kan derfor evt. anvendes til overnattende gæster.

Området:

Haslev er Faxe kommunes største by og handelsforeningen med omkring 40 butikker som medlemmer. Haslev har siden 2023 haft direkte tog til København H. på 49 min. Byen er et mekka for børnefamilier da her er mange skoler her kan nævnes Vibeengskolen Nordskovskolen, Sofiendalsskolen og Haslev Privatskole samt rigtig mange muligheder for fritidsaktiviteter. Endvidere tilbyder Haslev bla. også Haslev Gymnasium og HF. Haslev ligger i et af de smukkeste naturområder midt på Sjælland, og har derved fået tilnavnet "Byen i det grønne". I byens omegn ligger herregårdene Bregentved og Gisselfeld gods. Der er kun ca. 7 min. kørsel til motorvejsafkørslen mod København.

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: Nanna Søndergaard

Adresse: Olstrupvej 26, Olstrup, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 31630001202
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 1.4.2025



Adresse: Olstrupvej 26, Olstrup, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 31630001202
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

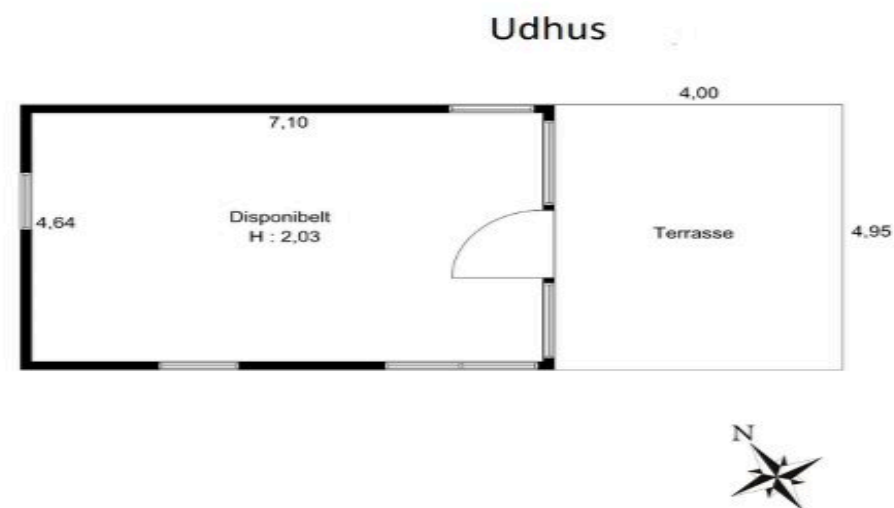
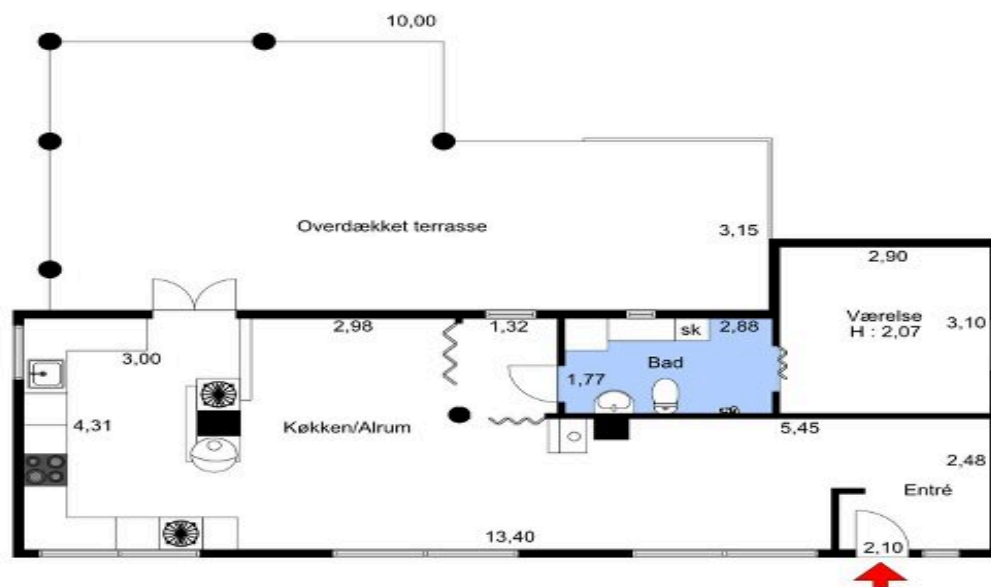
Dato: 1.4.2025



Adresse: Olstrupvej 26, Olstrup, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 31630001202
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 1.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Olstrupvej 26, Olstrup, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 925.000Sagsnr.: 31630001202
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 1.4.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 1c Olstrup By, Ulse
BFE-nr.: 2589026
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1830

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 829.000,00
Grundværdi: 496.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 663.200,00
Grundlag for grundskyld: 396.800,00

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

Grundareal udgør:	835 m ²
Hovedbyg.bebyg. areal:	74 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	74 m ²
Andre bygninger:	49 m ²
-heraf Drivhus	4 m ²
-heraf Udhus	45 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

23.6.1911 Dok om vandværk mv, Ikke til hinder for prioritering
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej**Tilbehør:**

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

type: Ovn mærke: Bosch
type: Kogeplader mærke: Ikea
type: Emhætte mærke: Siemens
type: Fryser mærke: Loogik
type: Køleskab mærke: Loogik
type: Vaskemaskine mærke: Siemens
type: Tørretumbler mærke: Siemens

Medfølger ikke i handlen: bordovn, Mikroovn, Div elapperater i køkkenet.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Olstrupvej 26, Olstrup, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 925.000Sagsnr.: 31630001202
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 1.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Købstæderne

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold: Se forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.500,00 Forbrug: 3.268 kwh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og pilleovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Elvarme /varmepumpe - brændeovn - og pilleovn - Beregnet forbrug jf Energimærke Elvarme kr 5.500,- Brænde kr 400,- og Træpiller kr. 2.500,-

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:**Udbetaling:**

Udbetalingen i nærværende salgsoptilling er angivet som 5% af den kontante købesum i h.t. gældende lovgivning om standardfinansiering. Udbetalingen i købsaftalen kan være ændret i forbindelse med handlen og vil fremgå af købsaftalens afsnit 13.1.1.

BBR

Bygningsarealer er angivet i henhold til BBR-meddelelsen.

Brændeovn

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor produktionsåret er ukendt.

Skabe på plantegning:

Køber er blevet gjort opmærksom på at plantegningen er vejledende. Det kan derfor ikke garanteres, at de indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt ejendomsmægler for nærmere information

Adresse: Olstrupvej 26, Olstrup, 4690 Haslev
 Kontantpris: kr. 925.000

 Sagsnr.: 31630001202
 Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 1.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 3.382,32	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 3.174,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 3.699,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Skorstensfejer, anslået	kr. 885,30	I alt
Røttebekæmpelse	kr. 150,87	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Renovation Faxe jf. takstblad, anslået	kr. 4.810,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske mfl.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 16.101,49	

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.168 md./ 62.018 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.110 md./ 49.325 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: 1.4.2025. 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:** Ingen

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: Olstrupvej 26, Olstrup, 4690 Haslev
 Kontantpris: kr. 925.000

 Sagsnr.: 31630001202
 Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 1.4.2025

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:

Ingen

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	558.592,15	558.592,15	560.385,23	DKK	2,76	37.855,42	23,00	7,82				

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.