

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: Sørupvej 19, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 1230000265
Ejerudgift/md.: kr. 991

Dato: 7.5.2025



Beskrivelse:

Her venter jer en sjælden mulighed for at bo midt i naturen med udsigt over åbne marker og skov i baggrunden – blot få hundrede meter væk.

Beliggenheden taler til jer, der drømmer om fred, ro og luft under vingerne – måske som afbræk fra en travl hverdag i byen.

Her kan I starte dagen med friske æg fra egne høns, dyrke jeres egne grøntsager og nyde udsigten til årstidernes skiften fra sofaen. Er I til skovture, mountainbike eller blot en stille gåtur i det grønne, ligger mulighederne lige udenfor døren.

På få minutter i bil når I Eskilstrup by, hvor både skole, daginstitution, indkøb, togstation og fritidsaktiviteter findes – så her kombineres naturoplevelser med hverdagens nødvendigheder.

Boligen er velindrettet i ét plan og rummer tre soveværelser, et badeværelse, et hyggeligt landkøkken og en rummelig vinkelstue med brændeovn. Der er komfortabel gulvvarme i køkken, badeværelse og entré. Hverdagen gøres praktisk med en bagindgang/bryggers med vaskemaskine – perfekt til familiens behov og et aktivt udeliv.

Der er desuden installeret fibernet, så I får hurtigt og stabilt internet – uanset om det gælder hjemmearbejde, streaming eller gaming.

Boligen opvarmes primært med pillefyr, og derudover findes både en varmepumpe og brændeovn som supplerende varmekilder – hvilket sikrer en både økonomisk og komfortabel opvarmning året rundt.

Udendørs venter en skøn have med masser af plads til både leg, afslapning og udeliv. Her er rig mulighed for at anlægge en køkkenhave, etablere terrasseområder eller bare nyde naturen omkring jer. Et udhus giver desuden praktisk opbevaringsplads til værktøj, cykler eller hobbyprojekter.

Ejendommen har desuden mulighed for flexboligstatus, hvilket giver stor fleksibilitet: brug den som helårsbolig eller som fredeligt sommerhus.

Sælger fremviser selv boligen. Der er udarbejdet energimærke, tilstandsrapport og elinstallationsrapport for ejendommen. Vi anbefaler, at du læser disse dokumenter forud for fremvisning.

Drømmer du om naboer som gule rapsmarker, fuglekvidder og åbne vidder?

Så er Sørupvej 19 noget helt særligt.

Velkommen til – og velkommen hjem.

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: Cecilie Nielsen

Adresse: Sørupvej 19, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 1230000265
Ejerudgift/md.: kr. 991

Dato: 7.5.2025



Adresse: Sørupvej 19, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 1230000265
Ejerudgift/md.: kr. 991

Dato: 7.5.2025



Adresse: Sørupvej 19, 4863 Eskilstrup
 Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 1230000265
 Ejerudgift/md.: kr. 991

Dato: 7.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Guldborgsund
 Matr.nr.: 3m Sørup By, Eskilstrup
 BFE-nr.: 3117371
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig & Privat fælles
 Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1900 / 1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 457.000,00
 Grundværdi: 154.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 365.600,00
 Grundlag for grundskyld: 123.200,00

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Vaskemaskine: AEG. Opvaskemaskine: AEG. Køle fryseskab: Gram. Ovn: Bosch. Kogeplade: Gorenje.
 Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	743 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	99 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	99 m ²
Andre bygninger:	22 m ²
-heraf Udhus	22 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner:

Guldborgsund kommuneplan 2023 - 2033

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Sørupvej 19, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 1230000265
Ejerudgift/md.: kr. 991

Dato: 7.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Man kan ikke påregne at overtage sælgers nuværende forsikring, ej hellere på lignende vilkår.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.300,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Træpiller 9.900 kr årligt.

El til opvarmning 5.400 kr. årligt.

Samlet 15.300 kr. årligt i varme.

Der henvises til ejendommens 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 som rødt hus

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

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Skovbyggelinje:

Ejendommen er beliggende inden for skovbyggelinjen, hvilket kan have betydning for fremtidig bebyggelse og ændringer på grunden. Køber opfordres til at orientere sig nærmere hos kommunen vedrørende eventuelle restriktioner.

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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Renovation:

Køber er gjort opmærksom på, at renovation under ejerudgift er anslået, jf. REFAs priser på deres hjemmeside. Udgiften, som er angivet under ejerudgifter er REFAs standardgebyr for enfamilies-ejendom og lignende. Udgiften kan variere alt efter tømningshyppighed, størrelse på beholder, mv.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Sørupvej 19, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 1230000265
Ejerudgift/md.: kr. 991

Dato: 7.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 1.864,56	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 1.958,88	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 3.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 149,74	I alt
Renovation	kr. 3.758,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 665,91	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 11.897,09	

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.474 md./ 53.682 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.554 md./ 42.649 år v/ 26,96 %

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: 7.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Sørupvej 19, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 1230000265
Ejerudgift/md.: kr. 991

Dato: 7.5.2025

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 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 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.

Uoverensstemmelser på BBR: Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet: Overdækket areal ikke synes at stemme overens med de faktisk forhold. 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 gøresderudover 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. Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse heraf, samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Bemærkning om ventilationsanlæg:

Sælger oplyser, at det ventilationsanlæg, som er monteret på husets tag, ikke er funktionsdygtigt. Anlægget indgår således ikke som en del af boligens funktionsdygtige installationer og sælges som beset uden garanti for funktion.