

# 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: Præstegårdsvej 8, Ønslev, 4863 Eskilstrup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 1230000240  
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 1.4.2025



## Beskrivelse:

### Skøn etplansvilla i Ønslev – Ideel for familien!

Denne dejlige etplansvilla er beliggende i det rolige og naturskønne Ønslev og byder på en funktionel planløsning, som rummer alt, hvad en familie har brug for. Boligen har bl.a. 4 rummelige soveværelser, et badeværelse, et gæstetoilet, et køkkenalrum samt en stor garage – perfekt til både hverdagens behov og afslapning.

Ønslev ligger på Nordfalster, tæt på Eskilstrup by, hvor du finder togstation, skole, børnehave, sportsfaciliteter og indkøbsmuligheder – alt sammen ideelt for familier. Samtidig er der kun cirka 10 minutters kørsel til Nykøbing Falster, som tilbyder alle de faciliteter, du kunne ønske. Med hurtig adgang til Sydmotorvejen er det også nemt at pendle til og fra området.

Boligen byder på et stort bryggers med grovkøkken og praktisk arbejdshøjde til vaskefaciliteter. Køkkenet er åbent og i forbindelse med et rummeligt opholdsrum, der har store vinduespartier og et fantastisk lysindfald.

Fra opholdsrummet er der direkte adgang til en skøn terrasse – den perfekte plads til at nyde solen.

De 4 soveværelser, det rummelige badeværelse og et gæstetoilet gør boligen ideel til familielivet.

Grunden er på 775 m<sup>2</sup> og tilbyder en nemt vedligeholdt have med græsplæne, som giver plads til leg og boldspil for børnene. Udover terrassen har boligen en indkørsel med adgang til en 40 m<sup>2</sup> stor garage, som giver rigeligt opbevaringsplads eller mulighed for et værksted.

Boligen opvarmes med fjernvarme og har et flot energimærke C.

Der er mulighed for hurtig overtagelse, og der er udarbejdet energimærke, tilstandsrapport og elinstallationsrapport, som bør gennemgås før fremvisning.

Alt i alt en bolig i rolige omgivelser, men med nem adgang til Nykøbing Falster og transportmuligheder – et perfekt valg for familier, der ønsker at bosætte sig et sted, hvor der er både ro og bekvemmelighed.

**-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.

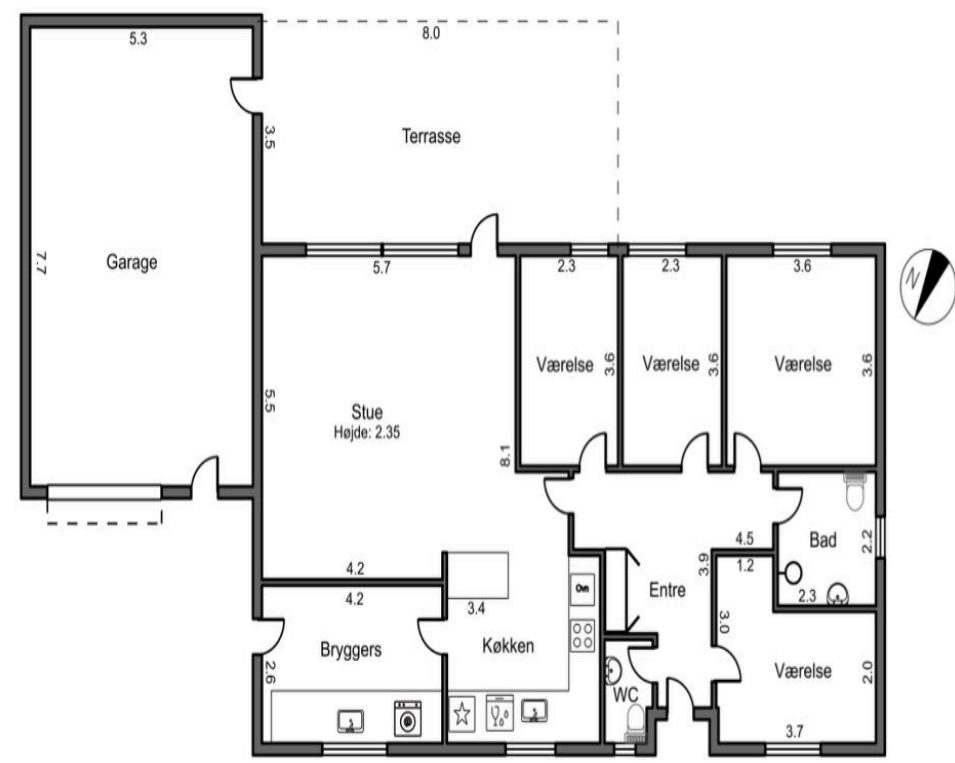
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cecilie Nielsen

Adresse: Præstegårdsvej 8, Ønslev, 4863 Eskilstrup  
 Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 1230000240  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 1.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar.  
 (www.kiwafoto.dk)



Adresse: Præstegårdsvej 8, Ønslev, 4863 Eskilstrup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 1230000240  
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 1.4.2025



Adresse: Præstegårdsvej 8, Ønslev, 4863 Eskilstrup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 1230000240  
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 1.4.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 9æ Ønslev By, Ønslev  
BFE-nr.: 3124695  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1974

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 730.000,00  
Grundværdi: 227.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 584.000,00  
Grundlag for grundskyld: 181.600,00

\* 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):

Der gives ingen garanti for de tilstedeværende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Grundareal udgør:	775 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	129 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	129 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	40 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	40 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

##### **Servitutter:**

21.6.1972 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld

##### **Kommuneplaner:**

Guldborgsund Kommuneplan 2023 - 2035  
Plan - Afgrænset landsby - Ønslev. ESKIBE1

##### **Spildevandsplan:**

Kloakopland - ØNS02

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Præstegårdsvej 8, Ønslev, 4863 Eskilstrup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 1230000240  
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 1.4.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Tryk

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.: 12.500,00      Forbrug: 13.580 kWh Fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Fjernvarme 12.500 kr.

El til andet 10.500 kr.

**Samlet energiuudgift 23.000 kr.**

**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 gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: Foreligger ikke endnu. C

#### 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.

##### **Byzone:**

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

##### **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.

##### **Særlige forbehold vedr. sælgers husforsikring:**

Køber er gjort bekendt med at huset ifølge sælgers nuværende forsikring ikke er dækket for svamp og insekt dette fremgår også i salgsopstillingen. Køber må derfor forvente at udgiften til husforsikring evt. kan blive højere end angivet i nuværende ejerudgift i salgsopstillingen.

Adresse: Præstegårdsvej 8, Ønslev, 4863 Eskilstrup  
 Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 1230000240  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 2.978,40	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 2.887,44	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 9.108,63	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 181,14	I alt
Renovation	kr. 3.758,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.913,61	

**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: 5.575 md./ 66.903 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.430 md./ 53.165 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: 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:**

**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: Præstegårdsvej 8, Ønslev, 4863 Eskilstrup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 1230000240  
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

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:**