

# 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: Grønvej 9, 4863 Eskilstrup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 1230000226  
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 3.4.2025



## Beskrivelse:

**Lad jer ikke narre af det enkle ydre – her præsenteres en fantastisk, lækker villa på Grønvej 9, centralt i Eskilstrup!**

**Tag et øjeblik og oplev de fine detaljer indendørs – her er virkelig tale om en perle!**

Med 153 etagemeter fra kælder til kvist får I en bolig, hvor der indvendigt er kælet for detaljerne og investeret mange arbejdstimer, hvilket sikrer moderne komfort.

**I stueplan** finder I et smukt og lyst køkkenalrum, som udgør husets hjerte – et perfekt samlingspunkt for familien. Der er gulvvarme både i køkkenalrum og stue, hvilket skaber en behagelig atmosfære hele året rundt. Der er desuden mulighed for at etablere et ekstra soveværelse i stueplan, hvis der er behov. Fra stuen er der direkte adgang til den lækre træterrasse, hvor I kan nyde udendørslivet i rolige omgivelser.

**På første** sal findes to værelser og et badeværelse.

**Kælderen** byder på to gode disponiblerum samt et stort, nyrenoveret badeværelse med gulvvarme.

Haven er nem at vedligeholde, men samtidig stor nok til leg og boldspil – perfekt til børnene eller en afslappende dag i solen. Desuden er der en god, bred indkørsel til bilerne.

Opvarmningen sker via fjernvarme.

I bosætter jer i et fredeligt område, hvor skole, daginstitution, købmand, togstation og fritidsaktiviteter ligger inden for kort afstand. Eskilstrup er en by med et stærkt fællesskab og en aktiv beboerforening, der arrangerer mange sociale begivenheder. Den større by Nykøbing Falster ligger tæt på, og der er kun 5-7 minutters kørsel til Nørre Alslev. Fra Eskilstrup er der få minutters kørsel til motorvejen, hvor I nemt kan køre mod København mod nord eller mod Rødby mod syd.

Ejendommen har mulighed for flexboligstatus, hvilket betyder, at den kan bruges både som sommerhus og helårsbolig.

**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.

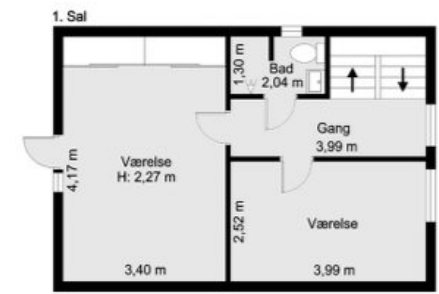
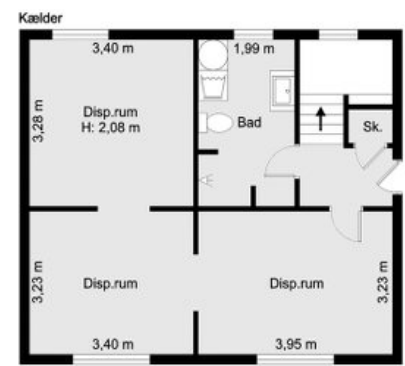
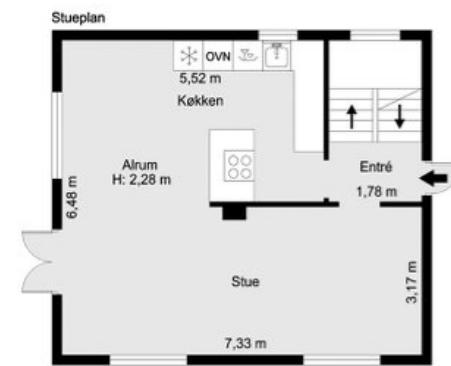
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cecilie Nielsen

Adresse: Grønvej 9, 4863 Eskilstrup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 1230000226  
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 3.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Grønvej 9, 4863 Eskilstrup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 1230000226  
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 3.4.2025



Adresse: Grønvej 9, 4863 Eskilstrup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 1230000226  
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 3.4.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 14bi Eskilstrup By, Eskilstrup  
BFE-nr.: 3117039  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1952

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 798.000,00  
Grundværdi: 236.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 638.400,00  
Grundlag for grundskyld: 188.800,00

\* 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: GRAM. Opvaskemaskine: AEG. Ovn: AEG. Kogeplade: JG Nordic. Emhætte: Silverline. Vaskemaskine: Blomberg. Tørretumbler: Siemens.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Grundareal udgør:	789 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	59 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	59 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	35 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	94 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	6 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	6 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

##### **Servitutter:**

7.7.1950 Dok om forbud mod salg i ubebygget stand, indeholder bestemmelser om salg

##### **Kommuneplaner:**

Guldborgsund Kommuneplan 2023 - 2035  
Plan - Ældre boligområde åben bebyggelse - Eskilstrup ESKIBE2

##### **Spildevandsplan:**

Kloakopland - ESK02

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Grønvej 9, 4863 Eskilstrup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 1230000226  
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 3.4.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Topdanmark

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.: 14.600,00 Forbrug: 18.850 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Fjernvarme 14.600 kr. årligt

El til andet 8.400 kr. årligt

Samlet energiudgift 23.000 kr. årligt.

#### 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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:**

Dato: 20.8.2024 Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede 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.

Adresse: Grønvej 9, 4863 Eskilstrup  
 Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 1230000226  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 3.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 3.255,84	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 3.001,92	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.630,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 118,34	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. 14.764,10	

**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: 5.570 md./ 66.844 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.426 md./ 53.117 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: 3.4.2025. 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/landingsside>

Adresse: Grønvej 9, 4863 Eskilstrup  
 Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 1230000226  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 3.4.2025

**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:**

**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 REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	3,00			0				