

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984



Fritliggende og udlejet 1-familieshus

Grænge Skovvej 81 4891 Toreby L

Pris	595.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.311 kr.
Netto	2.637 kr.
Ejerudgift (md)	1.076 kr.
Boligareal	94 m ²
Udhus	21 m ²
Grundareal	585 m ²
Værelser	3
Antal plan	2
Byggeår	1900/2005
Sagsnummer	24158-1
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ C

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Grænge Skovvej 81, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24158-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.076

Dato: 22.04.2026



Godt og landligt beliggende 2-planshus på 94 m², opført i vandskurede sten med rødt tegltag og sprossede vinduer.

Det ligger på en 585 m² grund.

Huset opvarmes med fjernvarme.

Det ligger tæt på togstation med gode forbindelser mellem Nakskov og Nykøbing F.

Huset er udlejet for kr. 6.175,- pr. måned ekskl. forbrug.

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:

Adresse: Grænge Skovvej 81, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24158-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.076

Dato: 22.04.2026



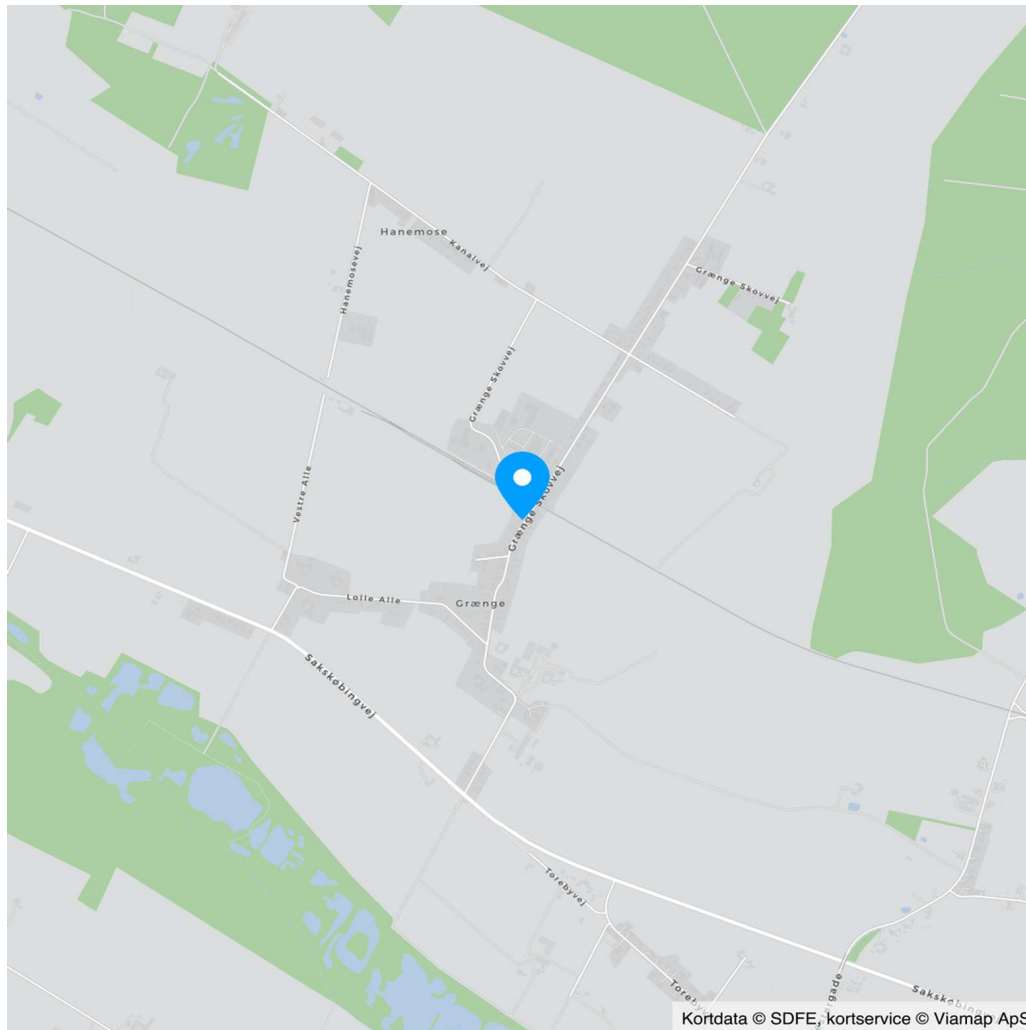
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Grænge Skovvej 81, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24158-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.076

Dato: 22.04.2026



Adresse: Grænge Skovvej 81, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24158-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.076

Dato: 22.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 4d Grænge By, Toreby
BFE-nr.: 3087041
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Opført/ombygget år: 1900/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 433.000
Grundværdi: 138.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 346.400
Grundlag for grundskyld: 110.400

Arealer**

Grundareal: 585 m²
Boligareal i alt: 94 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 21 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 19.12.1895 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 09.08.2011 - Deklaration om fjernvarmeledninger

Planer

Kommuneplan SUND BE1 - Afgrænset landsby - Grænge

Anvendelsesbegrænsninger

Ejendommen har Bevaringsværdi 5.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Grænge Skovvej 81, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24158-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.076

Dato: 22.04.2026

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 Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Præmien er anslået.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.100 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + C

Adresse: Grænge Skovvej 81, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24158-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.076

Dato: 22.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.767	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	1.755	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Rottebekæmpelse	kr.	126	I alt	kr.	607.450
Husforsikring	kr.	5.500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.906			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.311 md. / 39.726 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.637 md. / 31.639 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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.

Adresse: Grænge Skovvej 81, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24158-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.076

Dato: 22.04.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:



Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer. Vi er begge født og opvokset på Sydhav-
sørne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmægler-
kæder. Vi sætter stor pris på at være dine lokale ejendomsmæglere,
frie og uafhængige - det mener vi, giver det bedste resultat for dig
som kunde. På gensyn i butikken - Hilsen Lasse Øster Dalsgaard

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Han- sen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199

post@john-ole.dk

www.john-ole.dk

