

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



Skøn villa i 3-plan med god og brugbar kælder

## Gl. Landevej 9 4891 Toreby L

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Pris            | 1.195.000 kr.      |
| Udbetaling      | 60.000 kr.         |
| Brutto          | 6.578 kr.          |
| Netto           | 5.242 kr.          |
| Ejerudgift (md) | 1.329 kr.          |
| Boligareal      | 98 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal     | 64 m <sup>2</sup>  |
| Garage          | 32 m <sup>2</sup>  |
| Grundareal      | 788 m <sup>2</sup> |
| Værelser        | 4                  |
| Antal plan      | 1                  |
| Byggeår         | 1952               |
| Sagsnummer      | 25286              |
| Ejendomstype    | Villa              |
| Energimærke     | + <b>C</b>         |



## 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: Gl. Landevej 9, Toreby, 4891 Toreby L  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25286  
Ejerudgift/md.: kr. 1.329

Dato: 15.07.2026



Sikke en dejlig villa, beliggende i Toreby, nær Guldborgsundcentret med gode indkøbs- og shoppingmuligheder. Der er sportsfaciliteter og godt nabolag i Toreby. Der er ikke længere til Nykøbing F. centrum, end at man kan tage cyklen, når vejret er til det.

Omgivelserne er velegnet til dem, der vil være i fred og ro, og alligevel tæt ved dagligdagens faciliteter.

Huset er lige til at flytte ind i, og står i moderne, lys og lækker stand med respekt for husets oprindelse.

Indeholder: Entré med trappe til både 1. sal og kælder. Toilet med vask med skab. Nydeligt køkken-alrum, som ligger i forbindelse med spiseafdeling. Der er fra køkkenet udgang til den skønne have. Opholdsstue, med skydedøre ind til spiseafdelingen. Stueetagen fremstår pæn og med gode lysindfald i rummene.

1.sal: Stort soveværelse. Børne-/gæsteværelse. Badeværelse med badekar og bruser.

Kælder: Rigtig fin kælder, som er opvarmet, der er et dejligt vaskerum med skabsplads, og plads til vaskemaskine og tørretumbler. Ydermere godt hobbyrum, viktualierum og grovkøkken. Der er fin lofthøjde i kælderen og fliser.

Haven er utrolig flot anlagt, med flisebelægning med plads til havemøbler og et hjørne med overdækket terrasse (ikke godkendt på bbr), hvor man kan nyde de lange sommeraftener.

Desuden god garage, hvor der er plads til hobbyværksted og et redskabsrum til diverse.

### 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: Bastian Øster Nielsen



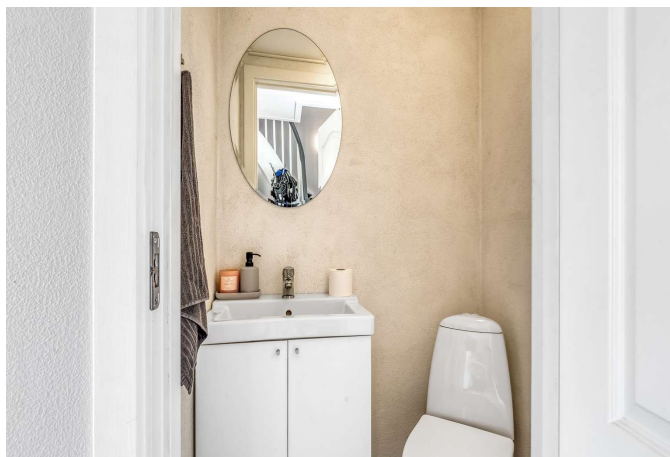
Adresse: Gl. Landevej 9, Toreby, 4891 Toreby L  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25286  
Ejerudgift/md.: kr. 1.329

Dato: 15.07.2026



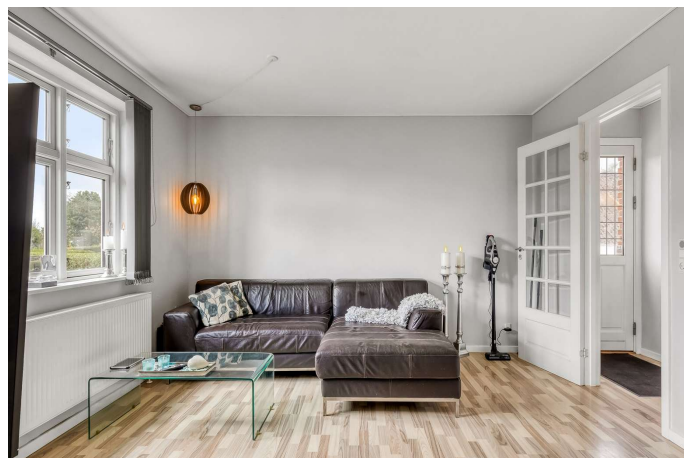
Entré



Toilet



Opholdsstue



Opholdsstue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Gl. Landevej 9, Toreby, 4891 Toreby L  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25286  
Ejerudgift/md.: kr. 1.329

Dato: 15.07.2026



Spisestue



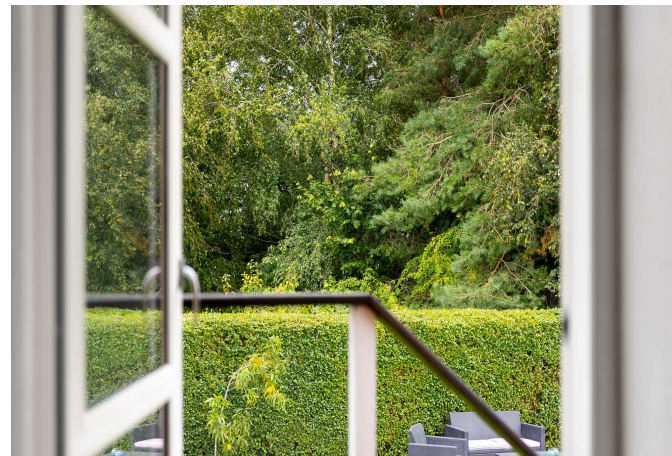
Spisestue



Køkken



Køkken



Kig fra køkkendør



Soveværelse



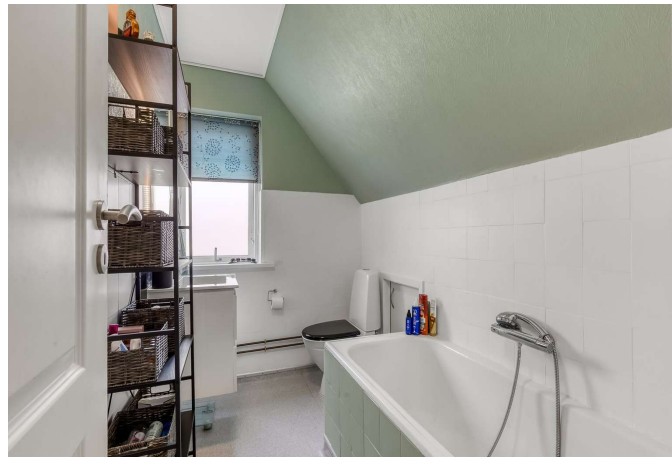
Adresse: Gl. Landevej 9, Toreby, 4891 Toreby L  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25286  
Ejerudgift/md.: kr. 1.329

Dato: 15.07.2026



Værelse



Badeværelse



Kælder



Kælder



Kælder



Kælder



Adresse: Gl. Landevej 9, Toreby, 4891 Toreby L  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25286  
Ejerudgift/md.: kr. 1.329

Dato: 15.07.2026



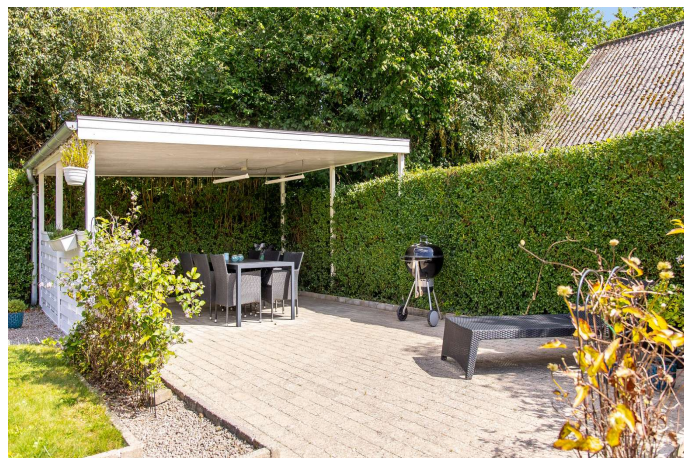
Garage



Indkørsel



Garage



Terrasse



Terrasse



Have



Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Gl. Landevej 9, Toreby, 4891 Toreby L  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25286  
Ejerudgift/md.: kr. 1.329

Dato: 15.07.2026

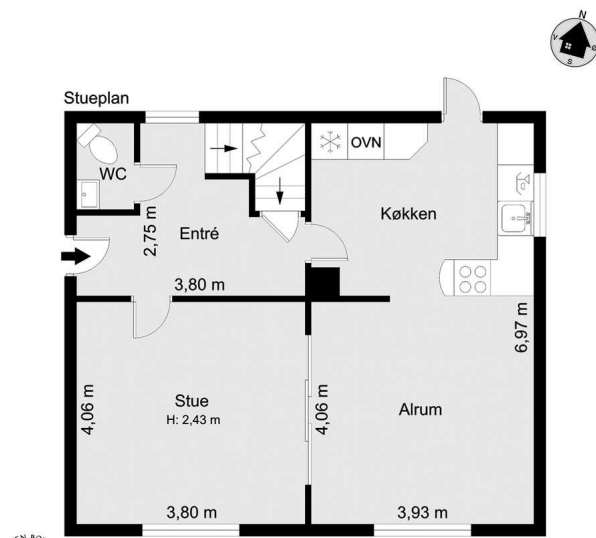


Set fra haven

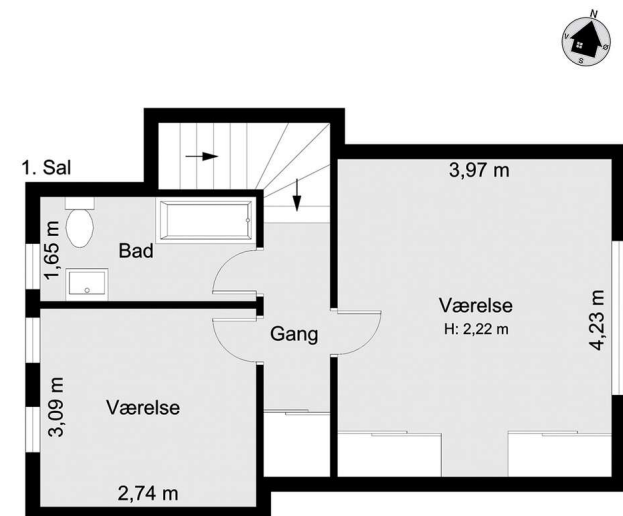
Adresse: Gl. Landevej 9, Toreby, 4891 Toreby L  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25286  
Ejerudgift/md.: kr. 1.329

Dato: 15.07.2026



Stueplan



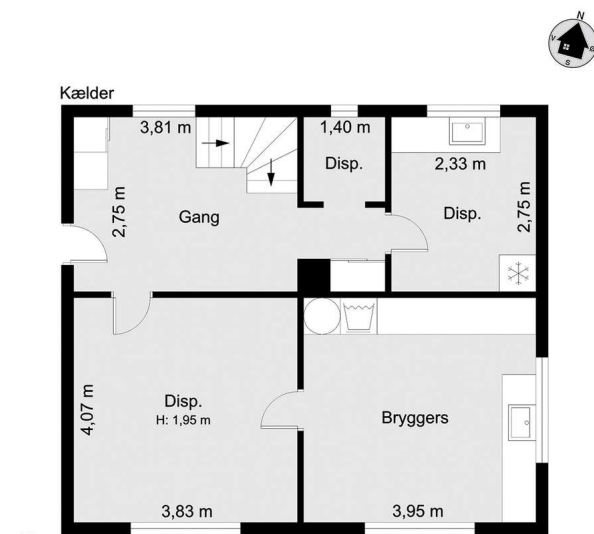
1. sal



Adresse: Gl. Landevej 9, Toreby, 4891 Toreby L  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25286  
Ejerudgift/md.: kr. 1.329

Dato: 15.07.2026



Kælder



Alle etager



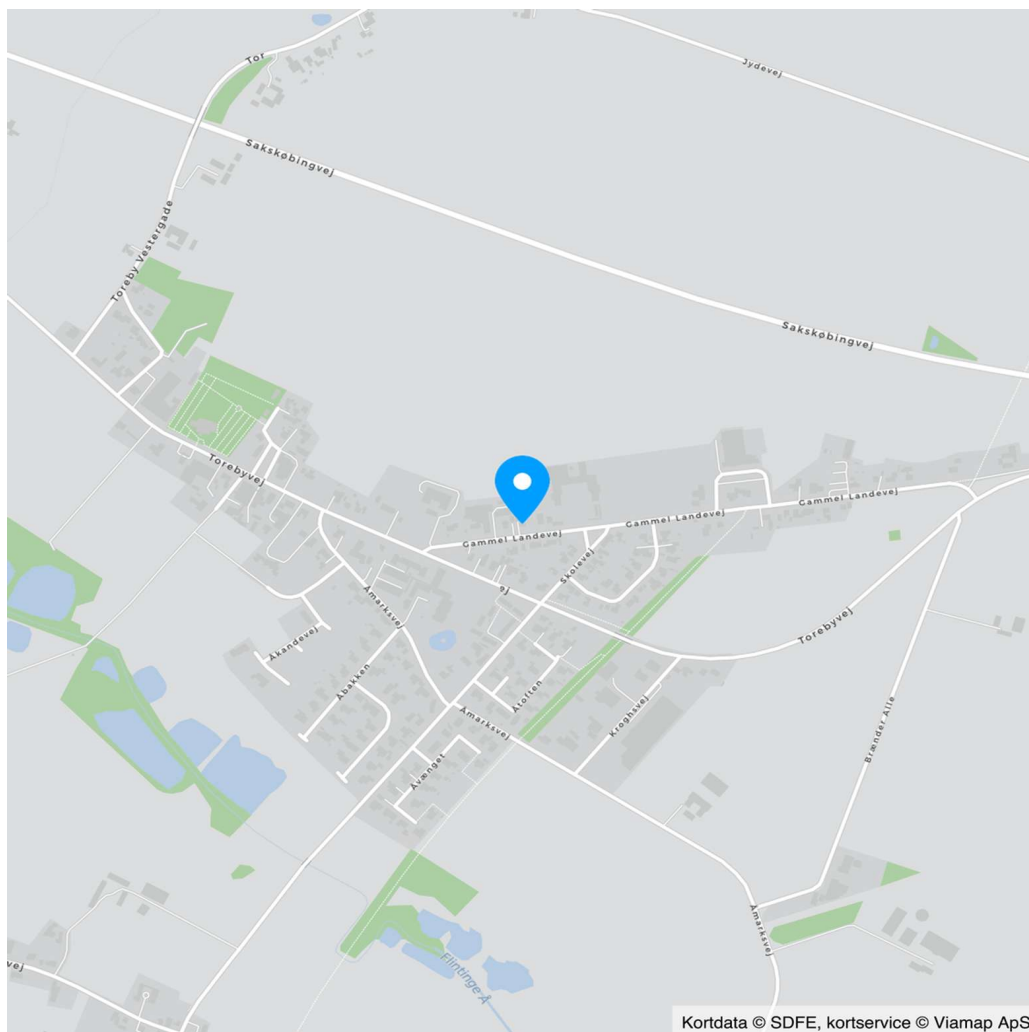
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Gl. Landevej 9, Toreby, 4891 Toreby L  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25286  
Ejerudgift/md.: kr. 1.329

Dato: 15.07.2026







Adresse: Gl. Landevej 9, Toreby, 4891 Toreby L  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25286  
Ejerudgift/md.: kr. 1.329

Dato: 15.07.2026

Forsikringsforhold:  
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold  
Årligt varmekonsum:  
Udgift kr.: 11.845 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:  
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus  
Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"  
Energimærkning: Energimærke + C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:  
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassifice-ret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Renovation:  
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.



Adresse: Gl. Landevej 9, Toreby, 4891 Toreby L  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25286  
Ejerudgift/md.: kr. 1.329

Dato: 15.07.2026

|                          |     |               |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |
|--------------------------|-----|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| <u>Ejerudgift 1. år:</u> |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>                                                                                                                                                                                                                 |     |           |
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 3.354         | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                 | kr. | 1.195.000 |
| Grundskyld               | kr. | 2.735         | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. | 9.050     |
| Renovation               | kr. | 3.758         | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået                                                                                                                                                                                                   | kr. | 10.000    |
| Rottebekæmpelse          | kr. | 153           | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. | 1.214.050 |
| Husforsikring            | kr. | 5.952         | 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.           | 15.952                                                                                                                                                                                                                                      |     |           |

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.578 md. / 78.942 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.242 md. / 62.904 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: 09.07.2026  
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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Gl. Landevej 9, Toreby, 4891 Toreby L<br>Kontantpris: kr. 1.195.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Sagsnr.: 25286<br>Ejerudgift/md.: kr. 1.329                                                                                                                    | Dato: 15.07.2026 |
| <u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u><br>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. | <u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u><br>Nr. 2: hovedstol kr. 870.000<br>Nr. 3: hovedstol kr. 202.000<br>Nr. 4: hovedstol kr. 305.000 |                  |

**Gæld udenfor købesummen**  
Ingen





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](mailto:post@john-ole.dk)

[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)



**Bastian Øster Nielsen**

Ejendomsmægler, MDE

30898904

[bn@john-ole.dk](mailto:bn@john-ole.dk)