

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



Stort familiehus med nypudset facade og nyt tag

Østergade 7 4863 Eskilstrup

Pris	1.195.000 kr.
Udbetaling	60.000 kr.
Brutto	6.361 kr.
Netto	5.122 kr.
Ejerudgift (md)	1.296 kr.
Boligareal	206 m ²
Udhus	17 m ²
Grundareal	963 m ²
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1890
Sagsnummer	25112
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ D

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: Østergade 7, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25112
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 18.03.2026



Rigtig pænt 2-planshus på 206 m2 beboelse med nypudset facade i 2025 og rødt tegltag fra 2021. Huset ligger på en 963 m2 nem og overskuelig grund, nær byens skole, børnehave, sportshal, indkøb og togstation. Huset opvarmes med elvarme og brændeovn.

Ejendommen er sat rigtig flot i stand og mangler kun istandsættelse af bryggers.

Huset indeholder: Stor entré med trappe til 1. salen. HTH-køkken med plads til en mindre spisekrog. Stor spise- og opholdsstue med trægulv, brændeovn, varmepumpe og udgang til terrassen og haven. Bagindgang. Bryggers/teknikrum med flisegulv. Badeværelse med elgulvvarme, toilet, vask med skabe og stort spabad.

1.sal: Repos med trægulv. 3 store værelser, alle med trægulv og det ene med en masse indbyggede skabe. Badeværelse med bruser, vask med skab og toilet. Fine detaljer på 1. salen med loft til kip og fritliggende bjælker.

Desuden udhus på 17 m2 og endnu et udhus (sidstnævnte ikke godkendt på bbr).

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: Østergade 7, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25112
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 18.03.2026



Entré



Køkken



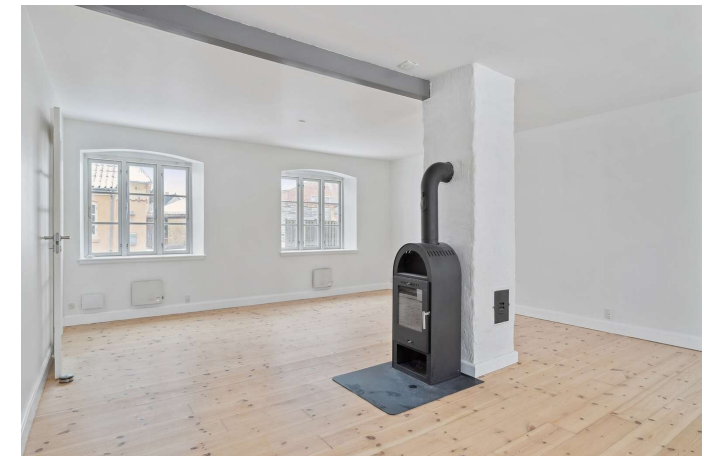
Køkken



Stue



Stue



Stue

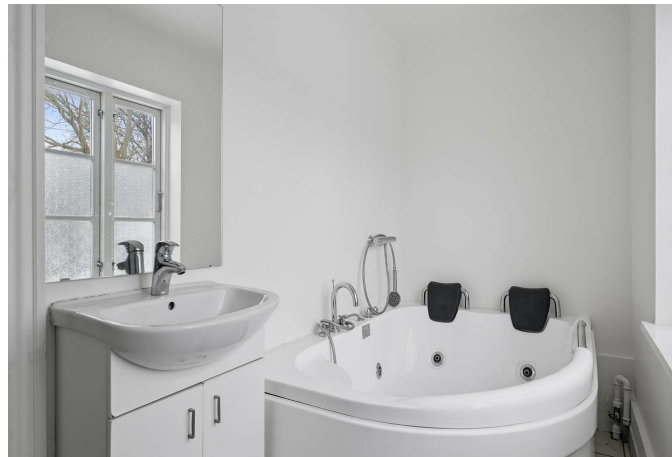
Adresse: Østergade 7, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25112
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

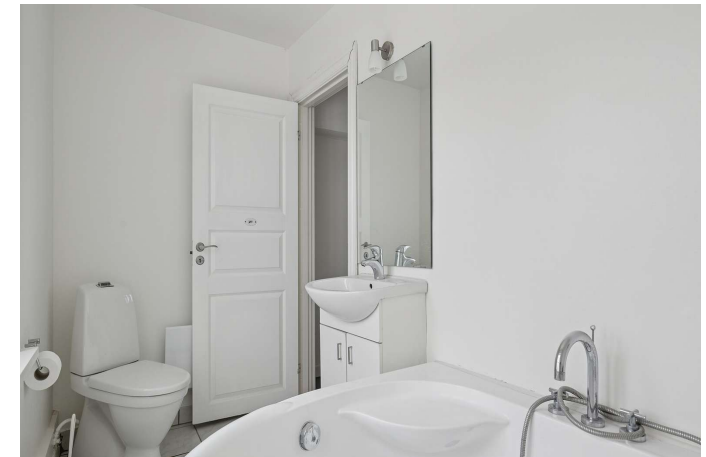
Dato: 18.03.2026



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Repos



Soveværelse

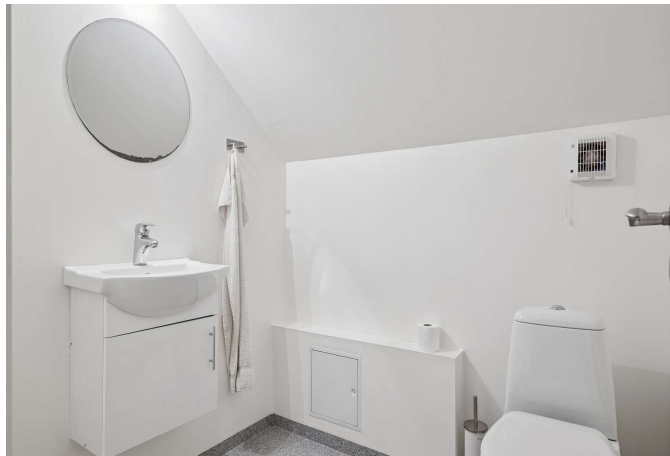
Adresse: Østergade 7, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25112
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 18.03.2026



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Set fra haven



Have

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: Østergade 7, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25112
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 18.03.2026



Have

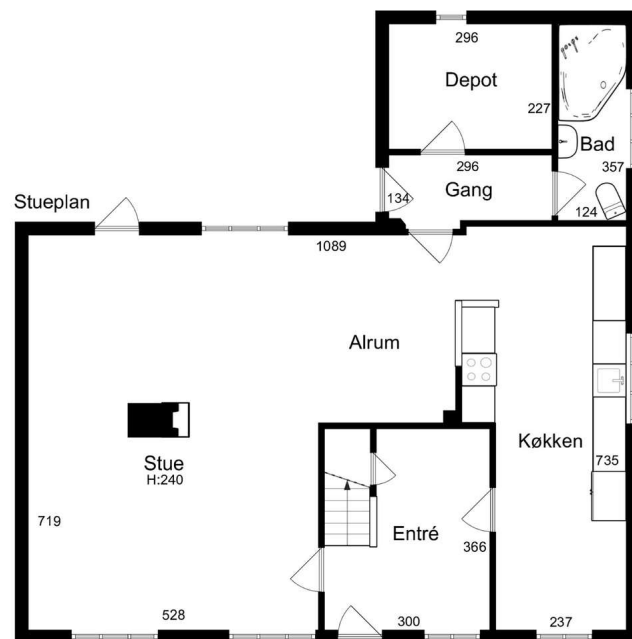


Set fra vejen

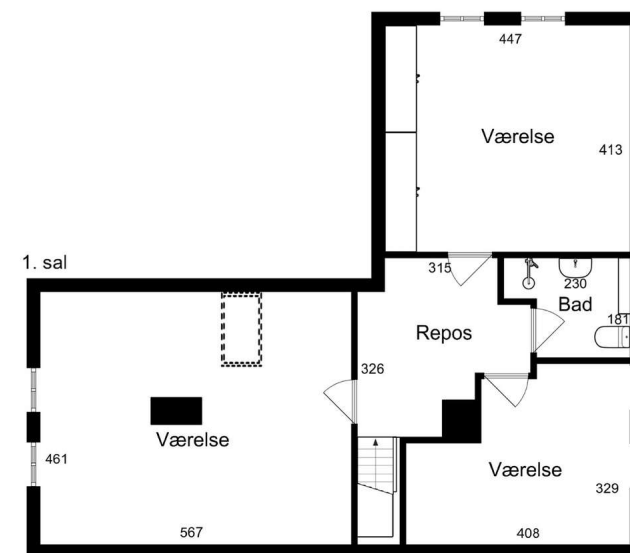
Adresse: Østergade 7, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25112
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 18.03.2026



Stueplan



1. sal

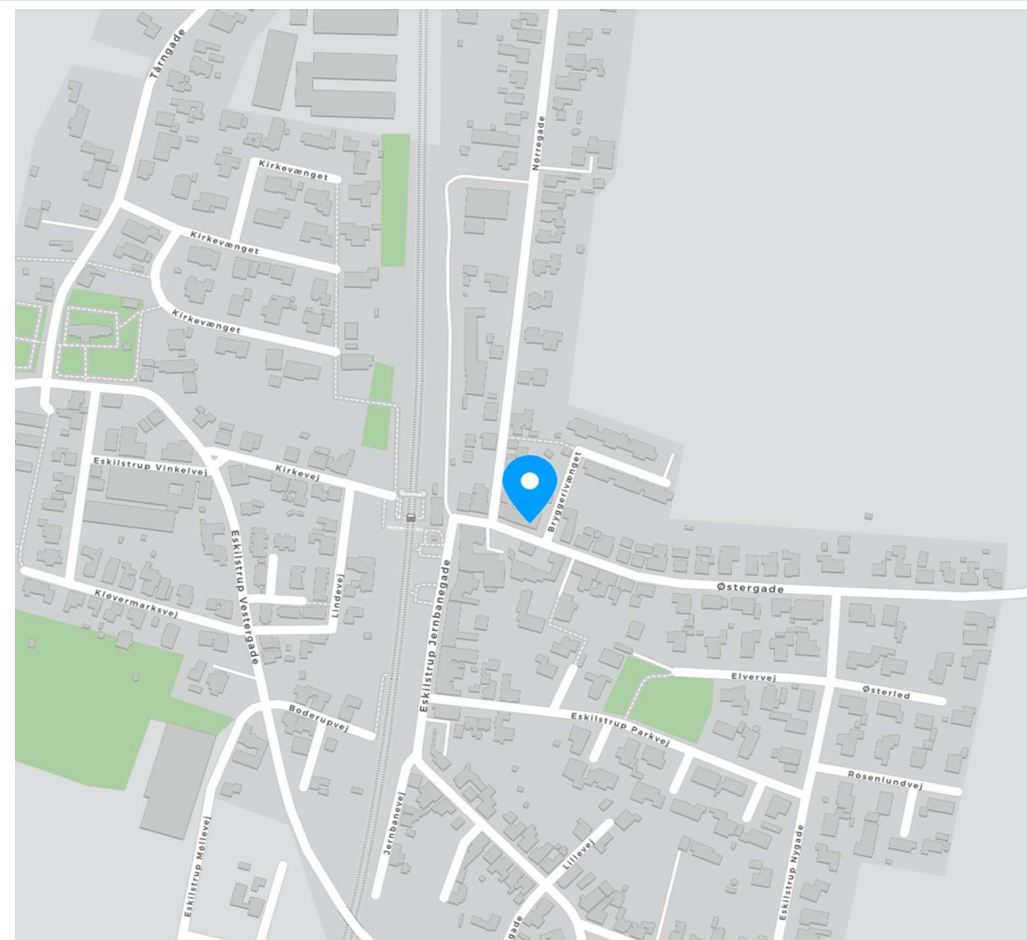
Adresse: Østergade 7, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25112
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 18.03.2026



Alle plan (1x1)



Dato: 18.03.2026

Kommuneplan ESKI BE5 - Ældre centerområde - Eskilstrup

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Østergade 7, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25112
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 18.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.400 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har i 2025 brugt kr. 17.923, 91 på strøm, som dækker over både varme og elforbrug.

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 + D

Adresse: Østergade 7, 4863 Eskilstrup			Sagsnr.: 25112		Dato: 18.03.2026	
Kontantpris: kr. 1.195.000			Ejerudgift/md.: kr. 1.296			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>			
Ejendomsværdiskat	kr.	2.142	Kontantpris	kr.	1.195.000	
Grundskyld	kr.	2.150	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050	
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.943	
Rottebekæmpelse	kr.	157	I alt	kr.	1.218.993	
Husforsikring	kr.	7.349	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.	15.556		

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 6.361 md. / 76.328 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.122 md. / 61.469 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026
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: Østergade 7, 4863 Eskilstrup Kontantpris: kr. 1.195.000	Sagsnr.: 25112 Ejerudgift/md.: kr. 1.296	Dato: 18.03.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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 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.	<u>Gæld udenfor købesummen:</u>	

Andre forhold af væsentlig betydning

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

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

Brændeovnen/pejseindsatsen 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 brændeovnen/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.

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-/år-soppgørelsen. 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.



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 Sydhavsøerne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmæglerkæder. 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 Hansen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199

post@john-ole.dk

www.john-ole.dk



Bastian Øster Nielsen

Ejendomsmægler, MDE

30898904

bn@john-ole.dk