

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



Gundslevmagle Skovvej 9 4863 Eskilstrup

Pris	895.000 kr.
Udbetaling	45.000 kr.
Brutto	4.949 kr.
Netto	3.943 kr.
Ejerudgift (md)	1.764 kr.
Boligareal	113 m ²
Udhus	172 m ²
Grundareal	9.774 m ²
Værelser	3
Antal plan	1
Byggeår	1967/2018
Sagsnummer	25489
Ejendomstype	Villa

Ejendom med stor grund på hele 9.774 kvm. ideel til dyrehold

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: Gundslevmagle Skovvej 9, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25489
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 05.08.2026



Er drømmen fred, ro, naturskønne omgivelser og ikke mindst en stor grund der rummer gode muligheder for dyrehold, eksempelvis heste. Så tage et kig på Gundslevmagle Skovvej 9! Her har du muligheden for at erhverve dig en ejendom med muligheder, da boligen trænger til en kærlig hånd.

Ejendommen er indrettet som følgende:

Du træder ind i entréen hvorfra du har adgang til badeværelse med toilet, brus og vask. Modsat finder du køkkennet i hvide elementer og med plads til mindre spiseplads.

Fra entréen har du også adgang til den første af de to stuer der ligger i god åben forbindelse med hinanden. Herfra er også adgang til stort værelse.

I den store tilbygning finder du bryggers og badeværelse som du har adgang til fra boligen. Herfra har du via mellemgang adgang til stort disponibelt rum med god plads til opbevaring. Herfra er der videre udgang til stalden der er indrettet med bokse og fremstår rummelig. Ydermere har du i udbygningen skur.

Udvendigt på den store grund har du et rigtig godt foldareal, ideelt til hestehold.

På grunden har du yderligere et anneks.

Alt i alt en ejendom med stort potentiale, ideel hvis du ønsker en ejendom med plads til dyrehold.

Kontakt os for en fremvisning.

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: Lasse Øster Dalsgaard

Adresse: Gundslevmagle Skovvej 9, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25489
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 05.08.2026



Set fra haven



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Gundslevmagle Skovvej 9, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25489
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 05.08.2026



Stue



Værelse



Værelse



Bryggers



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Gundslevmagle Skovvej 9, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25489
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 05.08.2026



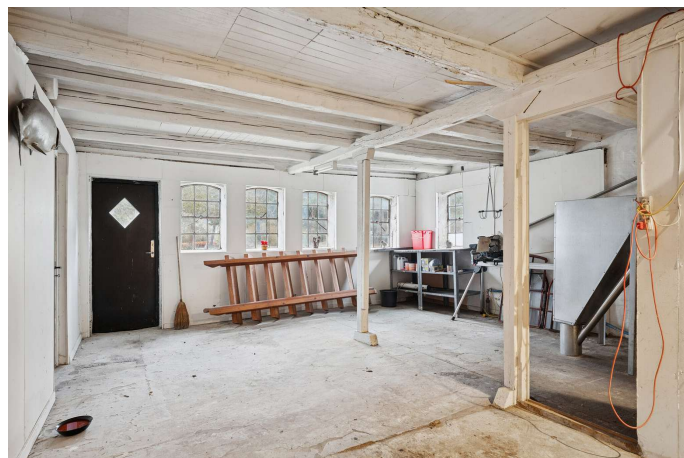
Badeværelse



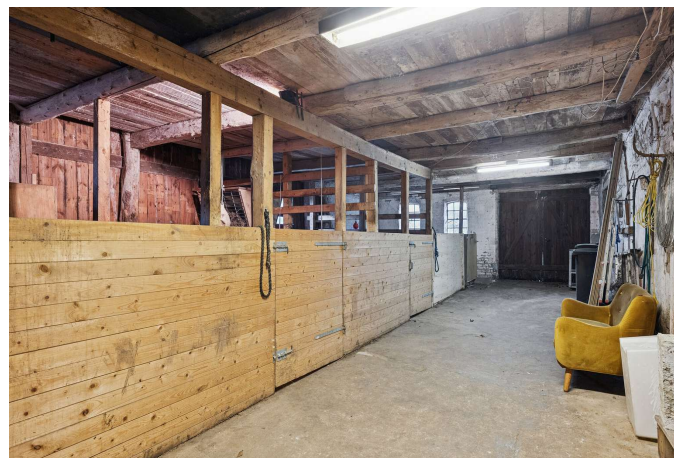
Køkken



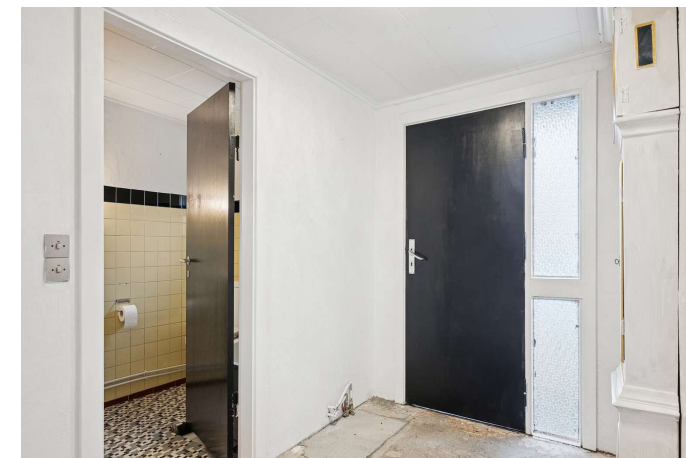
Disponibelt rum



Disponibelt rum



Stald



Gang

Adresse: Gundslevmagle Skovvej 9, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25489
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 05.08.2026



Disponibelt rum



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra vejen



Set fra vejen



Set fra haven

Adresse: Gundslevmagle Skovvej 9, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25489
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 05.08.2026



Udendørs



Udendørs



Set fra vejen



Udendørs



Set fra haven



Udendørs

Adresse: Gundslevmagle Skovvej 9, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25489
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 05.08.2026



Udendørs



Udendørs



Set fra haven



Set fra haven

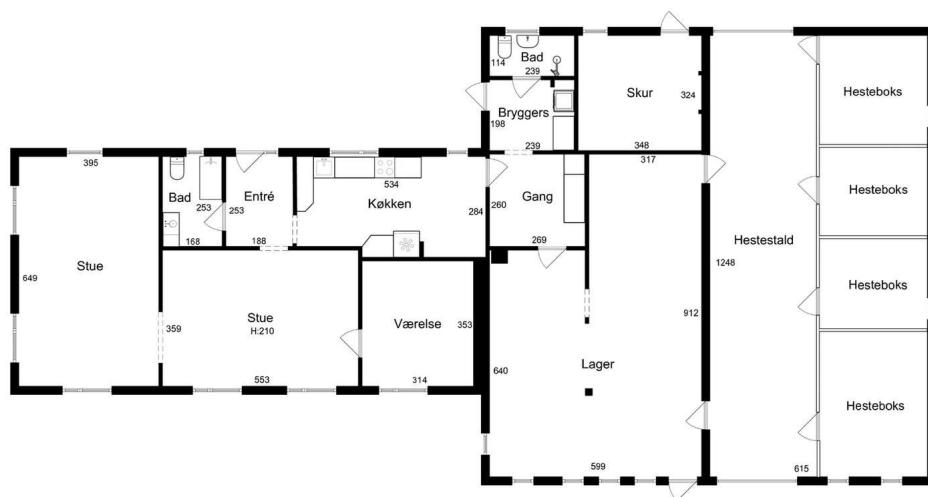


Udhus

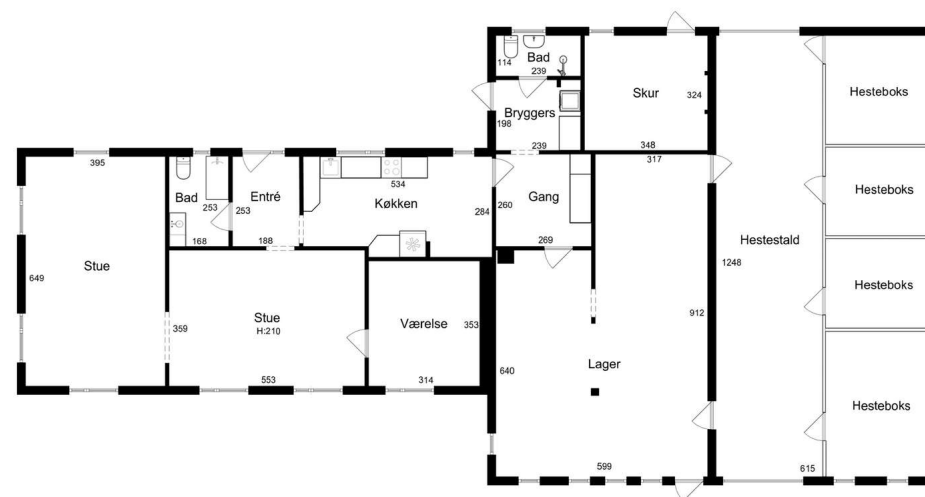
Adresse: Gundslevmagle Skovvej 9, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25489
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 05.08.2026



Alle plan (1x1)

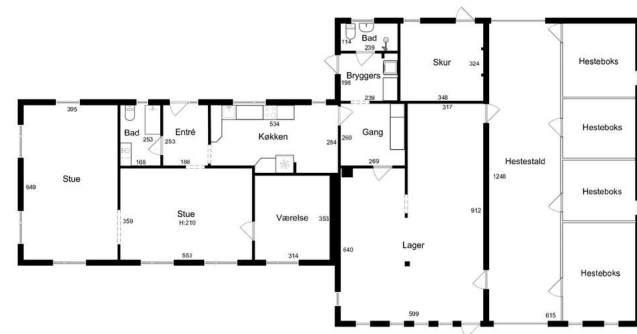
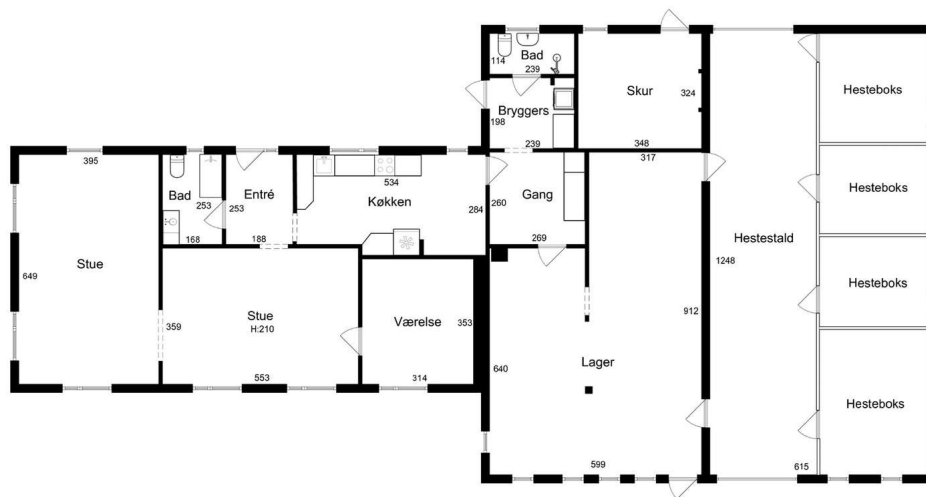


Alle plan (3x2)

Adresse: Gundslevmagle Skovvej 9, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25489
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 05.08.2026



Dato: 05.08.2026

Adresse: Gundslevmagle Skovvej 9, 4863 Eskilstrup Kontantpris: kr. 895.000		Sagsnr.: 25489 Ejerudgift/md.: kr. 1.764	Dato: 05.08.2026
<u>Forsikringsforhold:</u> Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej Forbehold: Forsikringsdækninger og præmie er anslået		<u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u> Andre forhold af væsentlig betydning - Salgsopstilling Renovation: Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået. Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig 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. Bestallingshavende advokat: Det er fra sælgers side et krav, at køber er repræsenteret af bestallingshavende advokat, som berigtiger handlen. Boligareal Boligarealet består af 100 kvm i huset plus 13 kvm i anneks.	
<u>Ejendommens forsyningsmæssige forhold</u> Årligt varmekonsum: Udgift kr.: Forbrug: Udgiften er beregnet i år: Varmeinstallation: Elvarme Ejendommens primære varmekilde: Elvarme Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen Oplysningerne stammer fra: Vand: Privat vandforsyningsanlæg Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet			
<u>Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:</u> 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.			
<u>Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:</u> Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus, gult hus og sort hus Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere" Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.			

Adresse: Gundslevmagle Skovvej 9, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25489
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 05.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.676	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	4.452	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.758	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Husforsikring. Anslået	kr.	10.000	I alt	kr.	912.250
Rottebekæmpelse	kr.	279			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 21.165			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.949 md. / 59.387 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.943 md. / 47.315 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 kon-
verterbart 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 her-
under. 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. Gennem-
snitsrenten 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 ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Gundslevmagle Skovvej 9, 4863 Eskilstrup Kontantpris: kr. 895.000	Sagsnr.: 25489 Ejerudgift/md.: kr. 1.764	Dato: 05.08.2026
<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 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> Nr. 4: hovedstol kr. 840.000 Nr. 5: hovedstol kr. 560.000 Nr. 6: hovedstol kr. 754.000	

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

www.john-ole.dk



Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366

ahh@john-ole.dk