



Utrolig velholdt 1-plans villa!

Centralvej 4 4920 Søllested

Pris	895.000 kr.
Udbetaling	45.000 kr.
Brutto	4.960 kr.
Netto	3.930 kr.
Ejerudgift (md)	1.220 kr.
Boligareal	130 m ²
Garage	43 m ²
Udhus	43 m ²
Grundareal	1.187 m ²
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1969
Sagsnummer	4900357
Ejendomstype	Villa
Energimærke	E

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: Centralvej 4, 4920 Søllested
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 4900357
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 28.08.2026



Ejendommen er en klassisk 1-plansvilla fra 1969 med et boligareal på 130 kvm. hvor alle boligens kvadratmeter er samlet i ét plan. Til ejendommen hører desuden en 19 kvm. stor udestue, som skaber et ekstra opholdsrum og en naturlig forbindelse mellem boligen og haven.

Udenfor venter en hyggelig og flot velholdt have med variation af beplantning, buske og træer, der samtidig er med til at skabe private rammer omkring ejendommen. Fra udestuen er der direkte adgang til haven, så ude- og indelivet nemt kan kombineres i sommerhalvåret. Til ejendommen hører også en stor muret garagebygning på i alt 86 kvm., hvoraf 43 kvm. er registreret som udhus, som dog rummer flere disponible rum. Her er således rigtig gode muligheder for både bil, værksted, hobby og opbevaring.

Ejendommen er indrettet med en entré, hvorfra der er videre adgang til boligens øvrige rum. Det lyse elementkøkken har god skabs- og bordplads samt spiseplads. I forbindelse med køkkenet ligger den store opholdsstue, hvor der er god plads til både spisebord og sofagruppe. Herfra adgang via dobbeltdøre til udestuen, hvor de store vinduespartier giver et skønt kig til haven. Udestuen er indrettet med både brændeovn og luft/luft-varmepumpe og kan derfor anvendes i en stor del af året.

Boligen rummer desuden 2 gode soveværelser samt yderligere disponible værelser, der kan indrettes efter familiens behov, hvad enten ønsket er børneværelse, kontor eller hobbyrum. Hertil kommer et flisebadeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement og bruseniche.

Ejendommen opvarmes primært luft/luft-varmepumpe og suppleret med brændeovn i udestuen, der sammen med ejendommens isoleringsniveau sikrer en fornuftig varmeøkonomi.

Alt i alt en velholdt og hyggelig 1-plansvilla med gode opholdsrum, en skøn udestue, masser af garage- og udhusplads samt en dejlig have – oplagt til køberne, der ønsker god plads både inde og ude i et velfungerende lokalsamfund!

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: Karsten Sønderhøj

Adresse: Centralvej 4, 4920 Søllested
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 4900357
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 28.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 3bk Højreby By, Søllested
BFE-nr.: 3113132
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 598.000
Grundværdi: 204.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 478.400
Grundlag for grundskyld: 163.200

Arealer**

Grundareal: 1.187 m²
Boligareal i alt: 130 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 19 m²
Garage: 86 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: 09.06.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg,

Planer

Kommuneplan 360-B9 - Boligområde, Brogårdsudstyknngen i Søllested
Plan - Blandet byområde omkring Højrebygade i Søllested
Plan - Kommuneplan 2025-2037
Plan - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed

Tilbehør:

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

Ovn, Emhætte (Siemens), Kogeplade, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Centralvej 4, 4920 Søllested
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 4900357
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 28.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.400 Forbrug: 13.836 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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 brand"

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Centralvej 4, 4920 Søllested
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 4900357
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 28.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.440	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	2.840	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Rottebekæmpelse	kr.	253	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	4.800	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	I alt	kr.	915.317
Skorstensfejning, anslået	kr.	550			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	14.641		

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 4.960 md. / 59.518 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.930 md. / 47.164 år v/27,53 %

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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Centralvej 4, 4920 Søllested Kontantpris: kr. 895.000	Sagsnr.: 4900357 Ejerudgift/md.: kr. 1.220	Dato: 28.08.2026
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 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.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 250.000 Nr. 3: hovedstol kr. 300.000	

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Spildevandsplaner

Ejendommen er, jf. ejendomsdatarapporten fra den 13-08-2026, underlagt kloakopland 081_3 – separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning) uden planlagt ændring.

Varmeforsyning

Ejendommen er, jf. ejendomsdatarapporten fra den 13-08-2026, beliggende i Søllested Forsyningssområde med mulighed for fjernvarme fra Lolland Varme A/S. Ejendommen opvarmes faktisk med elvarme. Ved tilslutning til fjernvarme er ejendommen omfattet af forblivelsespligt.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er, jf. ejendomsdatarapporten fra den 13-08-2026, beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Områdeklassificering

Ejendommen er, jf. ejendomsdatarapporten fra den 13-08-2026, beliggende i et område klassificeret som lettere forurenet med krav om analyser.

Sælgers forsikring

Sælger kan have opnået rabat på sin husforsikring, samt der kan forekomme diverse afgifter og gebyrer udover oplyste præmie.

Foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.







