



Plads til den store børnefamilie!

Troelsebyvej 6 4920 Søllested

Pris	1.195.000 kr.
Udbetaling	60.000 kr.
Brutto	6.554 kr.
Netto	5.194 kr.
Ejerudgift (md)	1.064 kr.
Boligareal	164 m ²
Kælderareal	4 m ²
Udhus	25 m ²
Grundareal	695 m ²
Værelser	7
Antal plan	2
Byggeår	1908/1991
Sagsnummer	4900295
Ejendomstype	Villa
Energimærke	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: Troelsebyvej 6, 4920 Søllested
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4900295
Ejerudgift/md.: kr. 1.064

Dato: 06.07.2026



Søllested har i mere end 150 år været stationsby, og dermed med god transportforbindelse på tværs af øen fra handelsbyerne Nakskov mod vest og Nykøbing Falster mod øst. Landsbyen byder både på indkøbsmulighed, biograf og skole, ligesom der er et velfungerende foreningsliv omkring sportshallen med squashbane og fitnesscenter, samt fodboldklubben som nabo.

Ejendommen er løbende istandsat fra A-Z, bl.a. glaseret tegltag uden asbest og med 5 kW solcelleanlæg, og fremstår således i en usædvanlig god og velholdt stand, der er indflytningsklar til sine nye ejere.

Til ejendommen hører en flot anlagt have, der kan nydes fra det store terrasseanlæg fx under overdækningen. Derudover et stort isoleret udhus, der benyttes som værksted, men også nemt kunne fungere som gæstehytte eller til liberalt erhverv. Endelig en særskilt adgang og overdækning til trailer.

Ejendommen er indrettet med en præsentabel entré og fordelingsgang med nyere trappe til 1. salen. Herfra er der adgang til den rummelige stue med god plads til både spiseafdeling og sofagruppe til afslapning. I sammenhæng med stuen ligger det nye flotte elementkøkken med mulighed for at samle hele familien om madlavning eller hygge omkring spisekrogen. Fra køkkenet er der en mindre mellemgang, hvorfra der er nedgang til kælder, hvor ejendommens teknik er samlet. Herfra er der adgang til nyere bryggers med god skabs- og bordplads. Endelig et rummeligt flisebadeværelse med toilet, håndvask og bruseniche samt gulvvarme. 1. salen er indrettet med repos og fordelingsgang. Hele 6 gode soveværelser at vælge imellem.

Ejendommen opvarmes via fjernvarme, der sammen med det høje isoleringsniveau og Energimærke B, sikrer en fornuftig årlig varmeøkonomi. En oplagt ejendom for den pladskrævende familie, der ønsker landsbymiljøet og en rummelig indflytningsklar murermestervilla, der også vil kunne være flexbolig uden bopælspligt fx i en overgangsperiode!

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: Troelsebyvej 6, 4920 Søllested
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4900295
Ejerudgift/md.: kr. 1.064

Dato: 06.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 5æ Søllested By, Søllested
BFE-nr.: 3113601
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1908/1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 576.000
Grundværdi: 119.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 460.800
Grundlag for grundskyld: 95.200

Arealer**

Grundareal: 695 m²
Boligareal i alt: 164 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 4 m²
Udhus: 25 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: 23.01.1908 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 29.06.1954 - Dok om vandløb mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 3: 14.08.1967 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 7G
- Nr. 4: 13.02.2001 - Dok om kollektiv varmforsyning

Planer

Kommuneplan 359-1.B.1 - Blandet byområde omkring Højskolevej og Hovedgaden i Søllested
Kommuneplan 359-1.B.5 - Boligområde, Lykkesejeudstykning i Søllested
Lokalplan - Boligområde syd for Troelsbyvej 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 (AEG, 9 år), Køleskab (AEG, 9 år), Kogeplade (AEG, 9 år), Opvaskemaskine (AEG, 9 år)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Troelsebyvej 6, 4920 Søllested
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4900295
Ejerudgift/md.: kr. 1.064

Dato: 06.07.2026

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.: 15.600 Forbrug: 19.040 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Troelsebyvej 6, 4920 Søllested
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4900295
Ejerudgift/md.: kr. 1.064

Dato: 06.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.350	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	1.656	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Forsikring	kr.	4.800	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	I alt	kr.	1.219.984
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	12.765		

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 6.554 md. / 78.647 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.194 md. / 62.331 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: 01.06.2026

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: Troelsebyvej 6, 4920 Søllested
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4900295
Ejerudgift/md.: kr. 1.064

Dato: 06.07.2026

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. 5: hovedstol kr. 755.000
Nr. 6: hovedstol kr. 300.000
Nr. 7: hovedstol kr. 193.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Elinstallationsrapport

Sælger oplyser at de har fået elektriker til at udbedre alle punkter i elinstallationsrapporten.

Kloakforhold:

Jf. Ejendomsdatarapporten fra d 04-05-26 er ejendommen underlagt kloakopland: 080_4 (fælleskloakeret) og Kloakopland: 081_6 (Separatkloakeret). Der er ikke planlagt ændring af dette. Derudover er ejendommen underlagt renseklasserne ved navn "OP" og "SOP".

Varmeforsyning:

Ejendommen er beliggende i Søllested forsyningsområde (fjernvarme). Jf. ejendomsdatarapporten af 04-05-26 er ejendommen underlagt forblivelsespligt til kollektiv varmforsyning i henhold til "Samlet varme- og tilslutnings-/forblivelsesprojekt".

Drikkevandsinteresser:

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Lettere forurennet:

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.

Områdeklassificering:

Ejendommen er beliggende i et område klassificeret som lettere forurennet med områdeklassificering "område med krav om analyse".

Foreløbig ejendomsskat:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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

Sælgers forsikring:

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







