

Nybyvej 28, Nyby, 4863 Eskilstrup

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**134**
Kontant	**925.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.315**	Grund m^2	**742**
Byggeår/ombygget	**1946/1958**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **6002973**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

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: Nybyvej 28, Nyby, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 6002973
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 04.11.2026



På Nybyvej 28 får du en fritliggende ejendom, der både egner sig perfekt som helårsbolig og som flexbolig.

Huset ligger midt i det åbne landskab på Midtfalster, omgivet af marker hele vejen rundt og med skovbryn få hundrede meter fra ejendommen.

Her er en helt særlig ro, hvor du hver dag kan følge årstidernes skiften på markerne, se råvildt i aftenskumringen og nyde de mest betagende solnedgange, der farver himlen i varme orange nuancer.

Alligevel er hverdagen praktisk indrettet: Der er kun ca. 10 minutters kørsel til Nykøbing F., og herfra er der ikke langt til indkøb, skole og station i Eskilstrup. Motorvejen mod Rødby og København nås efter cirka 5 km. Hannenov Statsskov ligger kun få minutter fra huset, og du har desuden både Virket Lyng og skovbørnehaven Søruphus i nærområdet.

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: Jakob T. Nielsen

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Nybyvej 28, Nyby, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 6002973
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 04.11.2026

Boligen rummer ca. 134 m² og opleves lys og imødekommende. I stueplan bliver du mødt af en entré/hall med trappe til førstesalen og videre adgang til et moderniseret køkken med god bordplads og lille spiseplads, hvor man nemt samles til dagens hurtige måltider. Herfra er der adgang til et rummeligt bryggers med vaskefaciliteter og masser af plads til hverdagens praktiske opbevaring. Husets hjerte er den store stue, hvor der både er plads til langt spisebord og stor sofagruppe, og hvor de store vinduer trækker udsigten til markerne helt ind i rummet. Den hyggelige brændeovn sørger for ekstra varme og stemning i de kølige måneder. I stueplan findes desuden et badeværelse med badekar og de originale, charmerende blå fliser samt adgang til et fyrrum. Fra stuen er der udgang til en dejlig, lys udestue på omkring 18 m², som nærmest fungerer som et ekstra opholdsrum det meste af året og giver første parket til naturen udenfor.

På første sal venter en repos, tre gode værelser og endnu et badeværelse. Indretningen giver fine muligheder, uanset om du drømmer om børneværelser, kontor og gæsteværelse til helårsbrug, eller om huset primært skal fungere som flexbolig med plads til familie og venner i weekender og ferier.

Udenfor er grunden anlagt enkelt med græs og hæk, så haven er nem at passe, og foran huset er der rigelig plads til parkering til biler, trailer og måske en campingvogn. Et udhus på ca. 27 m² samt overdækning giver yderligere plads til brænde, cykler og haveredskaber.

Ejendommen har energimærke D, solpaneler på taget, opvarmning med olie og fibernet tilsluttet, så du er sikret en stabil og hurtig internetforbindelse – ideelt, hvis du vil kombinere hjemmearbejde med landlig idyl, eller hvis flexboligen også skal kunne bruges til lidt arbejde på afstand.

Nybyvej 28 er kort sagt et sted, hvor du får følelsen af at være langt ude på landet, men stadig har byen og infrastrukturen lige inden for rækkevidde – en sjælden kombination af udsigt, ro og funktionel bolig, der kan bruges præcis, som dit liv og dine drømme kræver det.

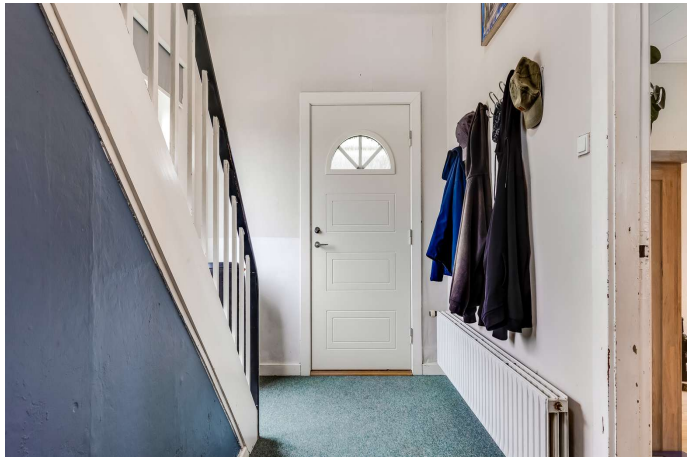
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Nybyvej 28, Nyby, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 6002973
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 04.11.2026



Gang



Alrum



Alrum



Udestue



Køkken



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Nybyvej 28, Nyby, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 6002973
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 04.11.2026



Soveværelse



Værelse



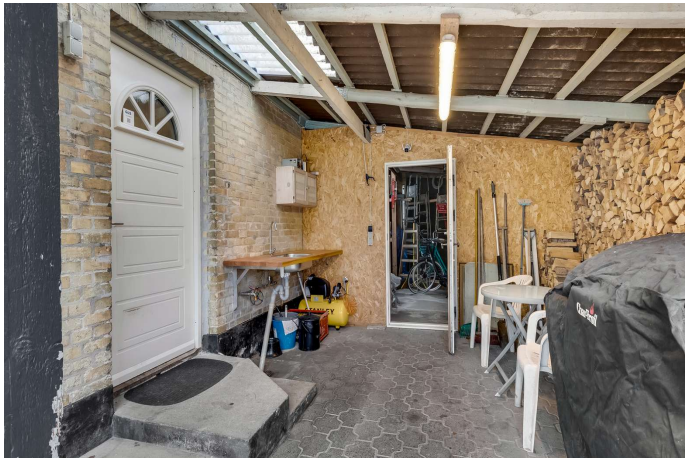
Værelse



Badeværelse



Bryggers



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Nybyvej 28, Nyby, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 925.000

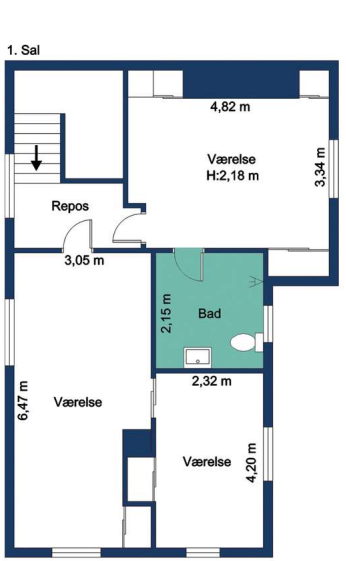
Sagsnr.: 6002973
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 04.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

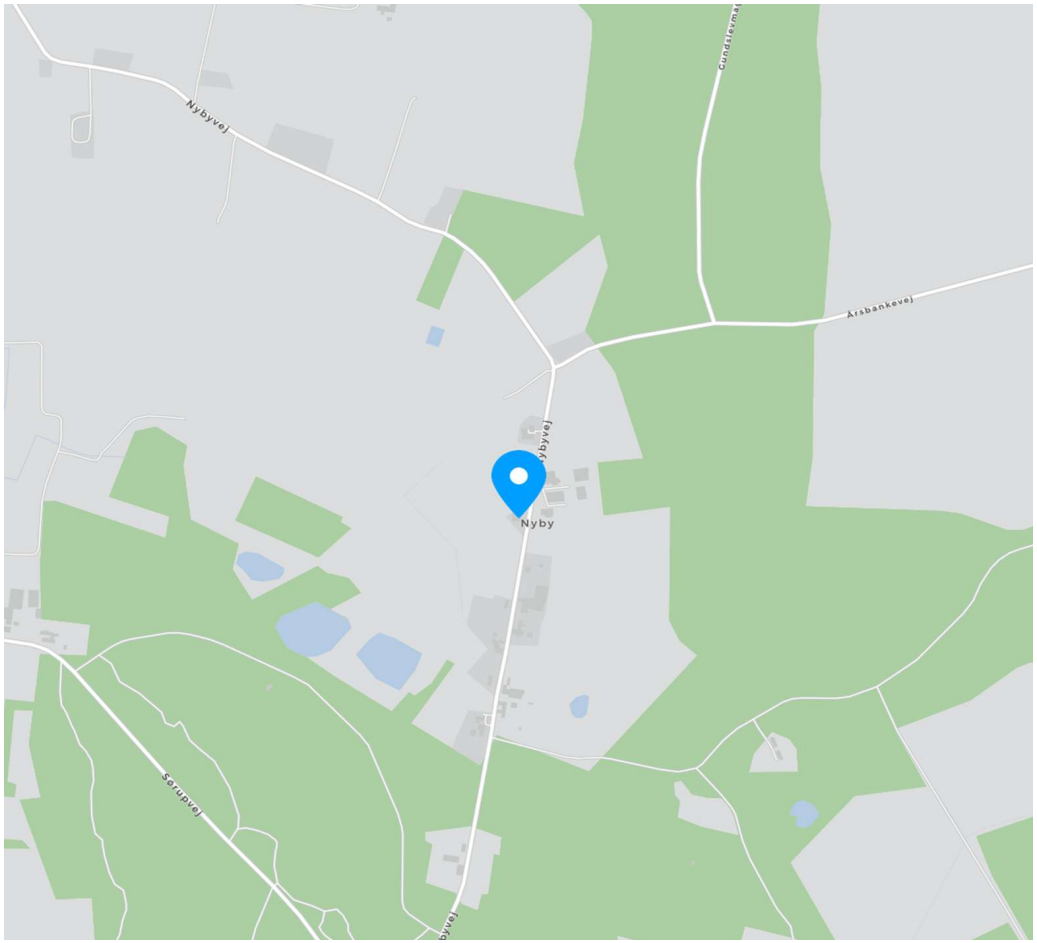
Adresse: Nybyvej 28, Nyby, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 6002973
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 04.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Nybyvej 28, Nyby, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 6002973
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 04.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	18b Ovstrup By, Eskilstrup
BFE-nr.:	3117230
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1946/1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	517.000
Grundværdi:	148.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	413.600
Grundlag for grundskyld:	118.400

Arealer**

Grundareal:	742 m²
Boligareal i alt:	134 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	9 m²
Udhus:	11 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
Ingen

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

Leonard induktion, emhætte, Junker ovn, Bosch opvaskemaskine, Progress køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Nybyvej 28, Nyby, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 6002973
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 04.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 22.000 Forbrug: 1.500 liter
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger oplyser at bruge ca. 1.500 liter olie årligt til en værdi af ca. 22.000 kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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 salgsopstillingens 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:
Der findes brændeovn eller pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen. Udgifter forbundet hermed er IKKE medtaget i købers kontantbehov.

Ejerudgifter:
Der er medtaget udgift til 1. tømning af bundfældningstank via Guldborgsund Forsyning, der er obligatorisk. Skal tanken tømmes flere gange på et år afregnes der yderligere.

BBR-arealer:
Udestue 18 m2: Bygningen er ikke anført i BBR.
Udhus 27 m2: 11 m2 er anført i BBR.
Beboelse: Tagetage stemmer ikke overens med BBR. Arealerne er større and angivet.
Køber accepterer at arealerne ikke registreres i BBR.

Spildevandsplaner:
Kommunen oplyser, at der pt. ikke ligger en spildevandsplan for området, men at en ny ejer skal forvente, at modtage et påbud om forbedring af rensning af spildevand senest december 2027, hvornår arbejdet skal være udført vides ikke. Udgifter hertil afholdes af køber.

Kendte fejl og mangler:
Sælger oplyser, at vandhanen over badekarret er vanskelig at åbne, og at vandmængden er reduceret. Dette vurderes formentlig at skyldes manglende brug og behov for afkalkning.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Nybyvej 28, Nyby, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 6002973
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 04.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.109
Grundskyld	kr.	1.883
Tømning af hustank, ansl.	kr.	1.500
Skorstensfejer ansl.	kr.	950
Rottebekæmpelse 2026	kr.	157
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758
Husforsikring	kr.	5.418
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.775

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	925.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.510
I alt	kr.	942.960

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.

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.233 md. / 62.801 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.171 md. / 50.056 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.
Jyske Bank og SparNord

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Nybyvej 28, Nyby, 4863 Eskilstrup Kontantpris: kr. 925.000	Sagsnr.: 6002973 Ejerudgift/md.: kr. 1.315	Dato: 04.11.2026

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 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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 1: hovedstol kr. 931.000 Nr. 2: hovedstol kr. 250.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

REAL

Guldkøber®

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.
Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg

Vi formidler alle boligtyper: villaer, lejligheder, fritidshuse, andelsboliger, erhvervsejendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.