

REAL



## Egetvej 40, Eget, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>188</b>
Kontant	<b>1.695.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.369</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>689</b>
Byggeår/ombygget	<b>1912/1976</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **6003017**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / [www.realmæglerne.dk/nykoebing](http://www.realmæglerne.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: Egetvej 40, Eget, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003017  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 10.06.2026



## Charmerende og indflytningsklar villa/flexbolig i hyggelige Eget

Midt i den lille hyggelige landsby Eget – smukt placeret mellem Karleby og Horreby – finder I denne skønne og særdeles velholdte villa, hvor charme, moderne komfort og landsbyidyl går hånd i hånd.

Området er perfekt for jer, der drømmer om lidt mere luft omkring hverdagen. Her er åbne marker, små hyggelige landsbymiljøer og en ro, man hurtigt vænner sig til.

Kortseltz skovene ligger tæt på med skøn natur, gode gå- og løberuter samt dejlig sandstrand. For de hesteinteresserede findes rideskolen Brænd-Ege ligeledes tæt på. Horreby Skole nås nemt på cykel, hvilket gør beliggenheden attraktiv for børnefamilien.

Samtidig er der kort afstand til både indkøb og hverdagens øvrige fornødheder i Nykøbing F.

### 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

Adresse: Egetvej 40, Eget, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003017  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 10.06.2026

**Allerede ved ankomsten mødes man af en flot og indbydende ejendom med god plads til parkering, stor garage og et velholdt udtryk, som straks giver lyst til at se mere. Bag huset venter en dejlig lukket have med terrassemiljø og udsigt til grønne omgivelser – et sted hvor sommerdagene hurtigt får ben at gå på.**

Indenfor fortsætter den gode oplevelse. Huset fremstår lyst, moderne og utrolig indbydende med en gennemført stil og en varm atmosfære. Hjertet i boligen er det store køkken-alrum, hvor familien helt naturligt samles omkring madlavning, samtaler og hverdagsliv. Det flotte hvide køkken har god bordplads, hyggelig spiseafdeling og åben forbindelse til stuen, hvor brændeovnen skaber både varme og stemning på de kølige aftener.

Fra opholdsrummene er der et skønt lysindfald fra de store vinduespartier og direkte adgang til terrasse og have, så inde- og udeliv smelter naturligt sammen.

**Boligen rummer i alt 4 gode værelser, 2 stuer og 2 badeværelser**, hvilket gør huset oplagt både til familien, parret med pladskrav eller jer, der ønsker en rummelig flexbolig på Falster.

På førstesalen venter husets måske mest stemningsfulde rum – det store soveværelse med loft til kip, fritlagte detaljer og store vinduespartier, hvor lyset vælter ind og udsigten over de grønne omgivelser næsten får én til at glemme tiden lidt. Her er virkelig skabt et rum med hotelstemning og masser af sjæl. Dertil stort walk-in-closet (eller værelse). 2 yderligere store værelser.

De to badeværelser fremstår pæne og moderne, og planløsningen giver generelt en rigtig god balance mellem fælles opholdsrum og private afdelinger.

**Til ejendommen hører desuden en stor garage med gode muligheder for værksted, hobbyrum eller ekstra opbevaring** – perfekt til både gør-det-selv-projekter, cykler eller det lille hobbyværksted.

Huset er samtidig rigtig godt isoleret og har **energimærke C**, hvilket giver en god komfort og en fornuftig varmeøkonomi året rundt.

En ejendom med masser af charme, moderne rammer og en rolig beliggenhed – **perfekt som både helårsbolig og flexbolig** for jer, der drømmer om mere luft, natur og livskvalitet.

Adresse: Egetvej 40, Eget, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003017  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 10.06.2026



Stue



Køkken



Køkken



Spisestue



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Egetvej 40, Eget, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003017  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 10.06.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Garage



Terrasse



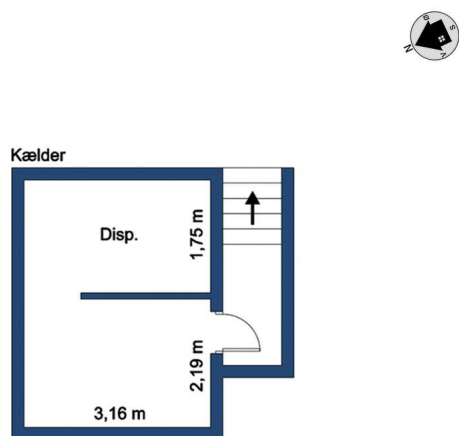
Terrasse



Adresse: Egetvej 40, Eget, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003017  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 10.06.2026



Plantegning



Plantegning



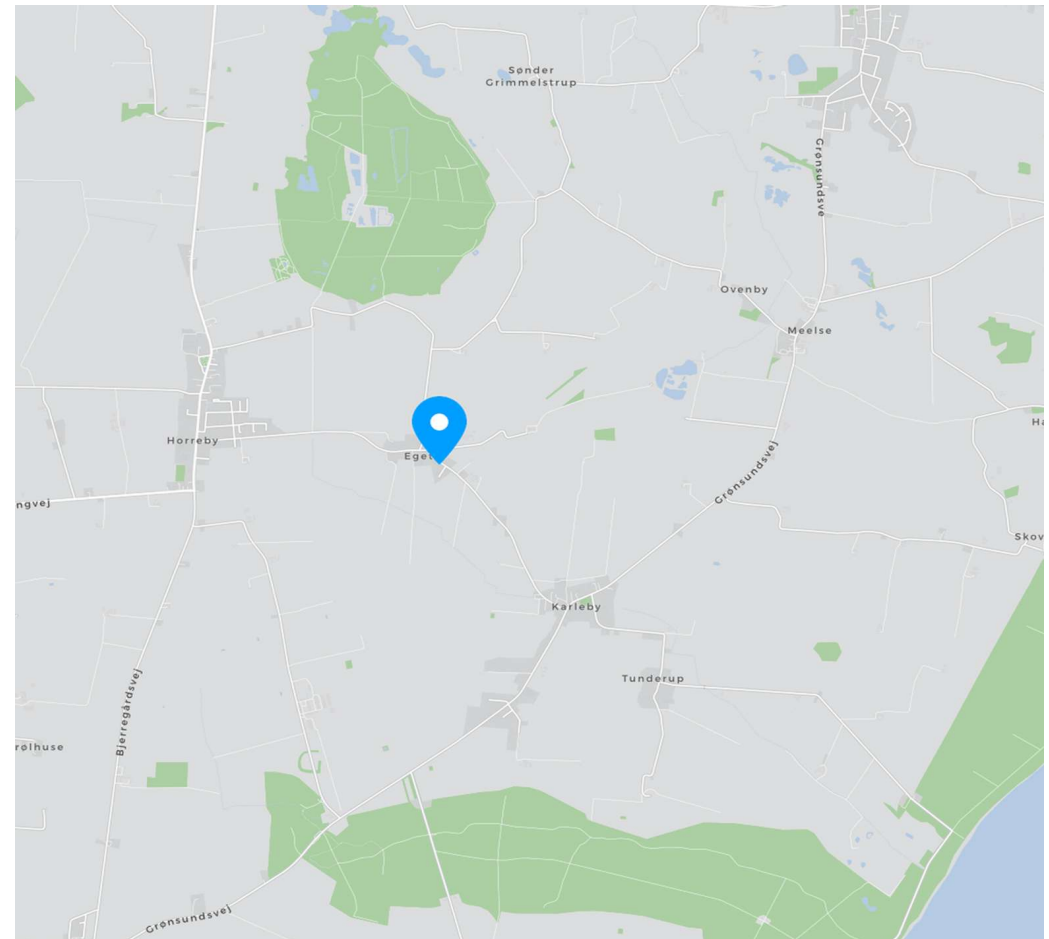
Adresse: Egetvej 40, Eget, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003017  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 10.06.2026



Plantegning



Adresse: Egetvej 40, Eget, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003017  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 10.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Bolig  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 2i Eget By, Hørreby  
BFE-nr.: 3129723  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1912/1976

**Arealer\*\***

Grundareal: 689 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 188 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 12 m<sup>2</sup>  
Indbygget udhus: 7 m<sup>2</sup>  
Garage: 41 m<sup>2</sup>  
Udhus: 15 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 824.000  
Grundværdi: 165.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 659.200  
Grundlag for grundskyld: 132.000

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 11.01.1912 - Dok om færdselsret mv.

"bemærk at det ikke er vedr. denne matrikel - 11/1 1912 Vejret for matr. nr . 2 h Eged på arealet der ligger mellem denne parcel og banelinjen."

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn (Miele), Kogeplade (Witt induktion), Emhætte (Falmec), Køleskab (Gorenje), Opvaskemaskine (Miele, Opvaske-  
sker. Man skal trykke fra on/off til start knap et par gange, altid været sådan), Vaskemaskine (Gorenje), Tørretumb-  
ler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Egetvej 40, Eget, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003017  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 10.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026**

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.000 Forbrug: 8 Rm  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Sælger bruger primært brændefyr til opvarmning.  
Ejendommens primære varmekilde: brændefyr og oliefor  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændefyr+brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Energimærke C

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

**Brændeovn**

Ejendommen har en brændeovn der er monteret ca i år 2010 og produceret i 2004 .

**Arealer**

Udover de registeret arealer på bbr, er der ligeledes: ca. 10 m2 drivhus og ca. 16 m2 brændeskur.

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 C



Adresse: Egetvej 40, Eget, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003017  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 10.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.362	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	2.099	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation 2026	kr.	3.758	I alt	kr.	1.707.050
Husforsikring (sælgers præmie)	kr.	6.052	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberrådgiver og berigtigelse af ejendomshandlen		
Rottebekæmpelse 2026	kr.	208			
Skorstensfejder ansl.	kr.	950			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.429			

**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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.260 md. / 111.116 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.379 md. / 88.552 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: 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.

Jyske Bank og SparNord



Adresse: Egetvej 40, Eget, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6003017  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 10.06.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 825.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 150.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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, erhvervsjendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.