

REAL



Birketoften 10, 4894 Øster Ulslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	122
Kontantpris	995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.134	Grund m2	888
Byggear/ombygget	1985/1996	Energimærke	F

Sagsnr. **6002783**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F / Tlf. 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Salgsopstilling

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

CVR-nr. 28120699

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F

Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/nykoebing

REAL

Adresse: Birketoften 10, 4894 Øster Ulslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6002783
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Meget velholdt 1-plans villa med skøn sydvendt terrasse og naturskøn beliggenhed

Velkommen til Birketoften 10 i Øster Ulslev, hvor du får en flot og yderst velholdt villa opført i røde sten med fuldmurede gavle og et solidt betontag. Her kombineres komfort, rummelighed og dejlige uderum i en bolig, der er perfekt til både børnefamilien og dem, der drømmer om fredelige omgivelser tæt på naturen. Der er desuden mulighed for flexbolig.

Velkommen hjem

Når du ankommer til ejendommen, bliver du mødt af en bred indkørsel, hvor der selvfølgelig er rigeligt med plads til bilerne. Herfra kan du vælge at benytte enten husets bryggersdør eller hoveddør – en praktisk løsning i hverdagen.

Træder du ind ad hoveddøren, mødes du af en rummelig entré, hvor der rent faktisk er plads til at byde gæster velkommen. Fra entréen har du adgang til tre store soveværelser, som alle er lyse og velindrettede.

Den store vinkelstue imponerer med flere udgange til haven og et fantastisk lysindfald fra de mange vinduer. Her kan du nyde varmen fra pilleovnen, mens du slapper af i de rolige omgivelser.

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: Birketoften 10, 4894 Øster Ulslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6002783
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 06.12.2025

Køkkenet er dejligt rummeligt med masser af skabsplads og plads til spisebord – eller du kan vælge at indrette spisearrangementet i den skønne, tilbyggede havestue, som nuværende ejer har gjort. Herfra får du fuldt overblik over haven, og med solnedgangen i vest, bliver det ikke meget bedre.

Fantastiske udearealer – terrasser, værksted og masser af sol

Udendørs har der for nylig været en stor opdatering af terrassens størrelse, hvilket giver dig rigeligt med plads til både overdækket hygge og solbadning i det fri. Haven er anlagt efter et nemhedsprincip, så du ikke skal bruge weekenderne på vedligehold – men i stedet kan nyde livet.

Her får du også:

- Fantastisk sydvendt terrasse – sol hele dagen
- Udhus og værksted – god plads til hobbyer eller opbevaring
- Hyggeligt bålsted – perfekt til snobrødsaftener og hyggelige stunder

Beliggenhed tæt på by og natur

Husets placering giver dig det bedste fra begge verdener – landlig idyl og kort afstand til alt, hvad du behøver.

Kort afstand til Nysted, Sakskøbing, Maribo og Nykøbing

Indkøbsmuligheder i nærområdet

Smuk natur lige udenfor døren

Søger du et velholdt 1-planshus i rolige omgivelser tæt på naturen – eller en flexbolig med masser af plads? Så har du fundet det her!

Adresse: Birketofte 10, 4894 Øster Ulslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6002783
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 06.12.2025



Adresse: Birketofte 10, 4894 Øster Ulslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6002783
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 06.12.2025



Adresse: Birketoften 10, 4894 Øster Ulslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6002783
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 06.12.2025



Adresse: Birketofte 10, 4894 Øster Ulslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6002783
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 06.12.2025



Adresse: Birketofte 10, 4894 Øster Ulslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6002783
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 06.12.2025



Adresse: Birketoften 10, 4894 Øster Ulslev

Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6002783

Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 06.12.2025



Adresse: Birketofte 10, 4894 Øster Ulslev

Kontantpris: kr. 995.000

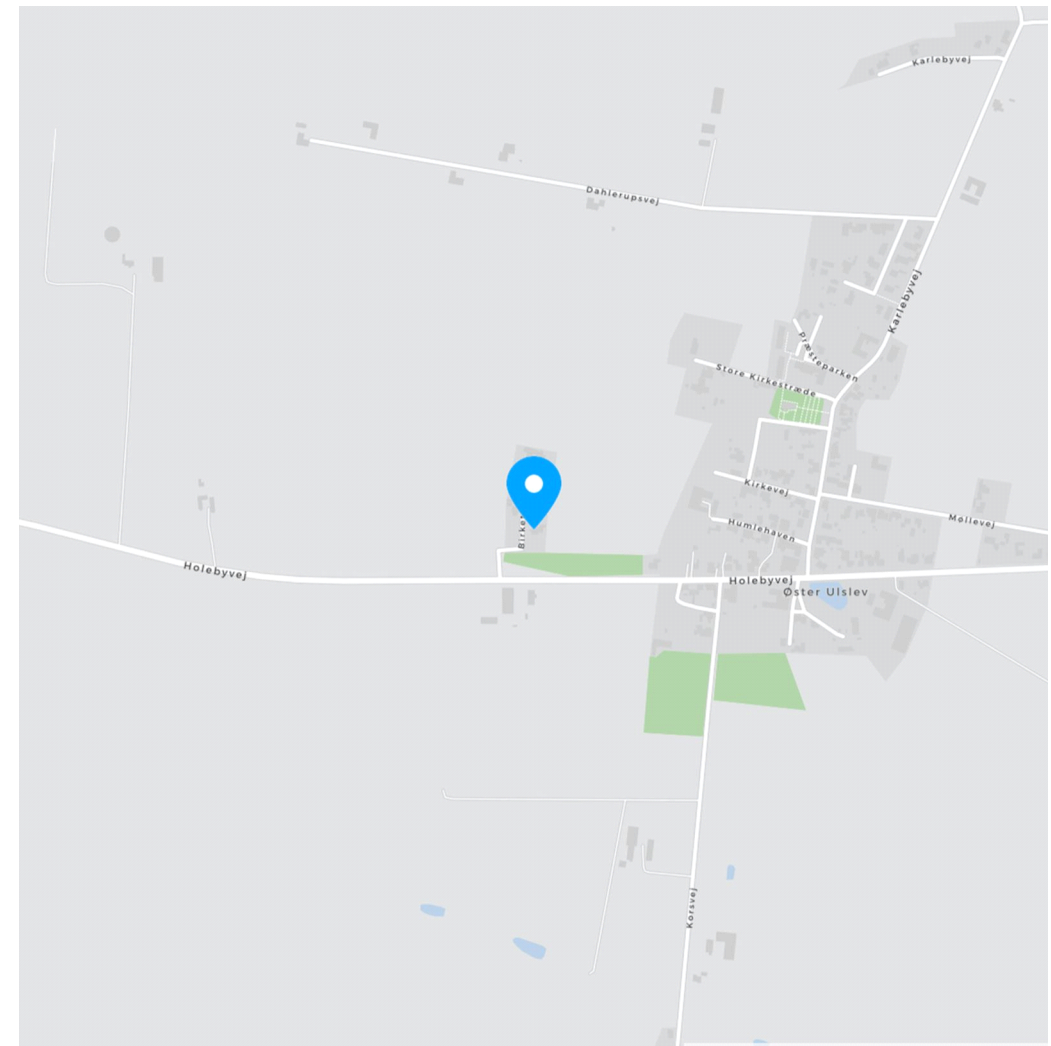
Sagsnr.: 6002783

Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 06.12.2025



REAL





Adresse: Birketoften 10, 4894 Øster Ulslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6002783
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	13 q Ø. Ulslev By, Ø. Ulslev
BFE-nr.:	3090868
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Øster Ulslev Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret til offentlig kloak
Varmeinstallation:	Træpilleovn
Opført/ombygget år:	1985/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	442.000 kr.
Grundværdi:	113.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	353.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	90.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	888 m ²
Boligareal i alt:	122 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	15 m ²
Carport:	20 m ²
Udhus:	25 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.09.1978 Dok om oversigt mv
Nr. 2 lyst d. 31.01.1979 Lokalplan nr. Ø 1
Nr. 3 lyst d. 04.05.1984 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Særlige bemærkninger vedr. den offentlig vurdering og beskatningsgrundlag for 2025:

Offentlig vurdering pr. 2024 (er en foreløbig vurdering, der ligger til grund for beregning af boligskatten 2025)
Ejendomsværdi: 442.000 kr.
Grundværdi: 113.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 353.600 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 90.400 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

Boligskat 2025:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når den endelige vurdering er klar, bliver boligskatterne genberegnet og efterreguleret.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Birketoften 10, 4894 Øster Ulslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6002783
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 37.400 Forbrug: 16.296,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Træpilleovn

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser:

Forbrug 2024: primære varmekilde pilleovn med et forbrug på ca. 2 paller piller til 5.000 kr. og
varmepumper som supplerende varmekilde med et forbrug på ca. 2.000 kr. Så i alt ca. 7.000 kr. i
varmekonsum i 2024

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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke F.



Adresse: Birketofte 10, 4894 Øster Ulslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6002783
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.803	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Husforsikring	kr.	5.849	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Skorstensfejning ansl.	kr.	575	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	7.850
Røttemekæmpelse 2025	kr.	190	I alt	kr.	1.010.850
Renovation standardløsning 2025	kr.	3.758			
Foreløbig grundskyld 2025	kr.	1.437	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år 13.612

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/nettoyldelse 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 5.306 md./ 63.667 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.274 md./ 51.288 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 06.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank



Adresse: Birketofte 10, 4894 Øster Ulslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6002783
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 06.12.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/2,9% Obligationslån	Obligationslån	853.630	853.630	859.848	DKK	2,92	51.178	29,50	3,74			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

Velkommen hos RealMæglerne Jakob T. Nielsen - jeres lokale sparringspartner, når I vil lykkes på boligmarkedet.

Hele Guldborgsund Kommune:

Vi formidler alt fra villaer, fritidshuse og lejligheder til små erhvervsejendomme og nedlagte landbrug - med base i Nykøbing Falster og et skarpt øje på Marielyst og Nordfalster.

Skal vi tage den første snak?

Kontakt os for en gratis, uforpligtende vurdering. Vi tager kun sager ind, hvor vi er sikre på, at vi kan skabe et succesfuldt salg.