

Nybyvej 9, Ovstrup, 4863 Eskilstrup

Ejd. type	**Helårsgrund**	Grund m^2	**8.953**
Kontant	**295.000**		
Udbetaling	**25.000**		
Ejerudgift	**227**		

Sagsnr. **6002610**

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 9, Ovstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 295.000

Sagsnr.: 6002610
Ejerudgift/md.: kr. 227

Dato: 23.11.2026



Drømmer I om at bygge nyt, men er kræsen med beliggenheden? Så læs videre… for her kommer en helt unik mulighed!

Ønsker familien at bo på landet med skøn udsigt over markerne, men samtidig gerne vil have kort til skole og sportsfaciliteter, så er der her en enestående mulighed.

Her får I 8.953 m2 grund hvor der er mulighed for at holde dyr eller plante vinstokke og i det hele taget leve livet. Der er kort til motorvej E47, så København kan nås på en time og 15 minutter i bil, men der er også kort til stationen, så man kan tage toget, hvis det passer bedre til jer. Dette er en unik mulighed for at skabe sig helt specielt sted, hvor en ny bolig kan kombineres med naturen, pragtfuld udsigt, og har I børn er der kun 3,4 km til Eskilstrup skole og børnehave.

Grunden ligger i området Eskilstrup på Falster, der er en hyggelig lille stationsby, med et super foreningsliv, der byder på gymnastik, fodbold, badminton for de sportslige, spejdere for dem der helst vil naturen, men også et aktivt amatørteater ”Gøglertruppen”. Der er hyggeligt i Eskilstrup, og omegnens skønne natur med smukke skove, Borremosen og meget mere er perfekt hvis du vil bo fredeligt og uden stress i hverdagen. Ligeledes er der kort til Nykøbing by, som har alt fra gågade med gode butikker og lækre restauranter.

For mange år siden - lå der et hus på grunden, hvorfor der er betalt tilslutning til el. Jorden er god og frugtbar og fremstår i dag med grantræer. Guldborgsund Kommune har givet forhåndstilsagn til landzonetilladelse i forbindelse med nyopførsel af ejendom.

Vil I gerne bo i harmoni med naturen, have rigtig god plads på jeres grund og bygge jeres energivenlige drømmebolig – så har I fundet
stedet!

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: Maria Nordal

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 9, Ovstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 295.000

Sagsnr.: 6002610
Ejerudgift/md.: kr. 227

Dato: 23.11.2026

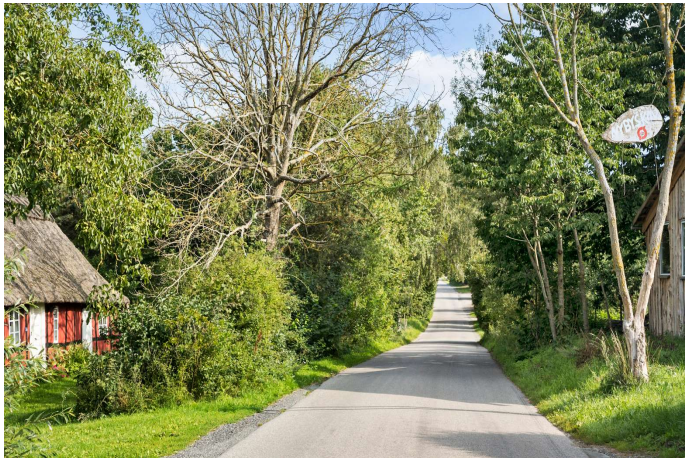












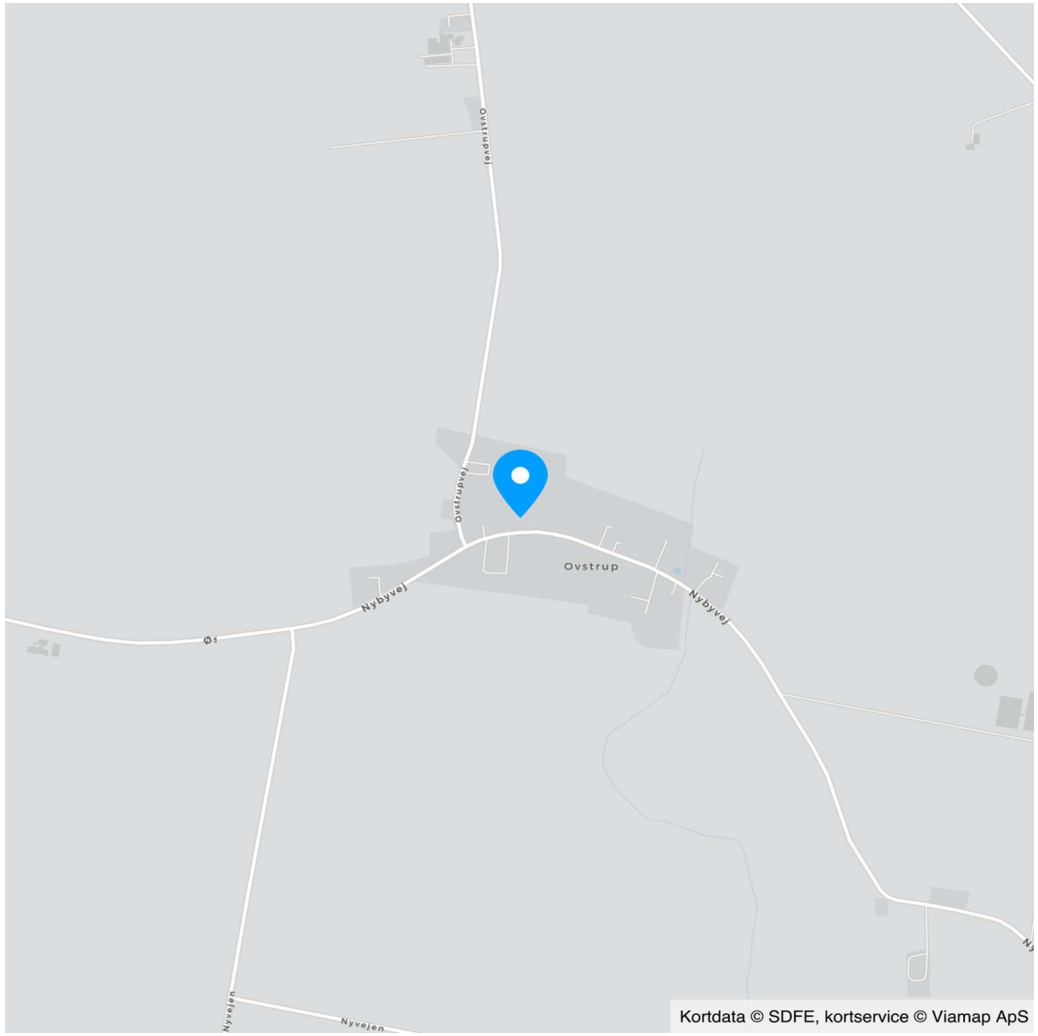
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Nybyvej 9, Ovstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 295.000

Sagsnr.: 6002610
Ejerudgift/md.: kr. 227

Dato: 23.11.2026



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 9, Ovstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 295.000

Sagsnr.: 6002610
Ejerudgift/md.: kr. 227

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:	Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	6h Ovstrup By, Eskilstrup
BFE-nr.:	3117167
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	0
Grundværdi:	
Grundlag for grundskyld:	160.000

Arealer

Grundareal udgør:	8.953 m^2

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 9, Ovstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 295.000

Sagsnr.: 6002610
Ejerudgift/md.: kr. 227

Dato: 23.11.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse
Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse
Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

El : Der er betalt tilslutningsbidrag på 25 ampere til matriklen.Spildevands-plan for matriklerne : FNØ02C - skal spildevandskloakeret til Guldborgsund Forsyning (kun afledes spildevand), overfladevand skal afledes på egene grund via faskine eller andet.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 57.969.

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 50.079. se prisliste vedlagt i bilag til købsaftale til Guldborgsund Forsyning. Udover det anførte beløb, skal der betales for faskine eller lign.

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes om-kostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

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 9, Ovstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 295.000

Sagsnr.: 6002610
Ejerudgift/md.: kr. 227

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Grundskyld	kr.	2.544
Rottebekæmpelse 2026 ansl.	kr.	180
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	2.724

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.650
I alt	kr.	298.650

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.

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.753 md. / 21.032 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.371 md. / 16.454 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

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

Adresse: Nybyvej 9, Ovstrup, 4863 Eskilstrup Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 295.000	Sagsnr.: 6002610 Ejerudgift/md.: kr. 227	Dato: 23.11.2026

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. 200.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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.