

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984



Villa i Grænge med muligheder

Grænge Skovvej 141 4891 Toreby L

Pris	545.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.256 kr.
Netto	2.548 kr.
Ejerudgift (md)	1.084 kr.
Boligareal	110 m ²
Garage	21 m ²
Carport	14 m ²
Udhus	47 m ²
Grundareal	788 m ²
Værelser	3
Antal plan	2
Byggeår	1936
Sagsnummer	2026260
Ejendomstype	Villa

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: Grænge Skovvej 141, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026260
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 20.10.2026



Velkommen til Grænge Skovvej 141. Her har du muligheden for at erhverve dig en villa med rig mulighed for at sætte dit eget præg. Her er man både meget centralt beliggende hvis man skal til Sakskøbing, Sundby, Nykøbing F. eller motorvejen. Samtidig er man i naturskønne omgivelser. Busforbindelser i nærheden, hvis det skulle være et ønske.

Ejendommen kræver modernisering, og er indrettet som følgende:

Du træder ind i entréen hvorfra du har indgang til rummeligt stuemiljø, herfra adgang til køkken med spiseplads hvor du har udgang til terrasse og have. I stueplan finder du ydermere bryggers, badeværelse med brus, toilet og vask samt disponibelt rum indrettet som værksted.

Førstesalen er indrettet med repos og to værelser samt mindre disponibelt rum.

Udvendigt har du indkørsel med carport og garage.

Haven er dejligt lukket og byder blandt andet på hyggeligt terrassemiljø.

En ejendom med muligheder der kræver renovering. Er dette noget for dig, så tøv endelig ikke med at kontakte os for en fremvisning, vi står klar med nøglerne.

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: Aksel Høst Hansen

Adresse: Grænge Skovvej 141, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026260
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 20.10.2026



Set fra haven



Have



Have



Stue



Stue



Stue

Adresse: Grænge Skovvej 141, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026260
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 20.10.2026



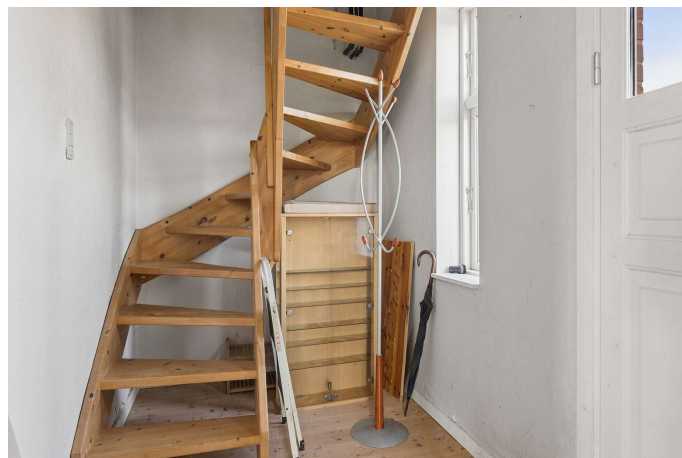
Køkken



Køkken



Køkken



Trappe til 1. sal



Værelse



Værelse

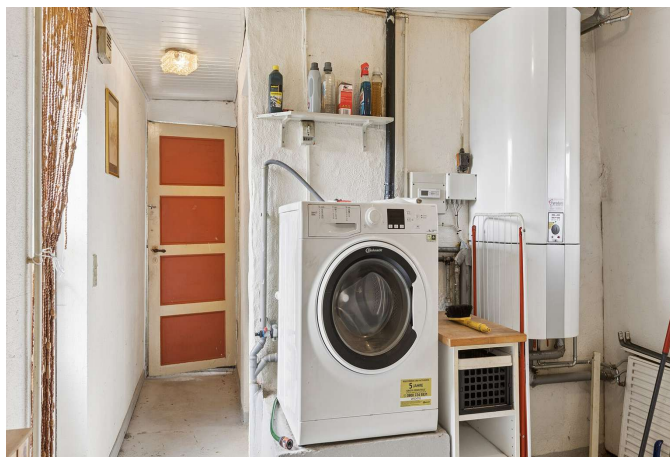
Adresse: Grænge Skovvej 141, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026260
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

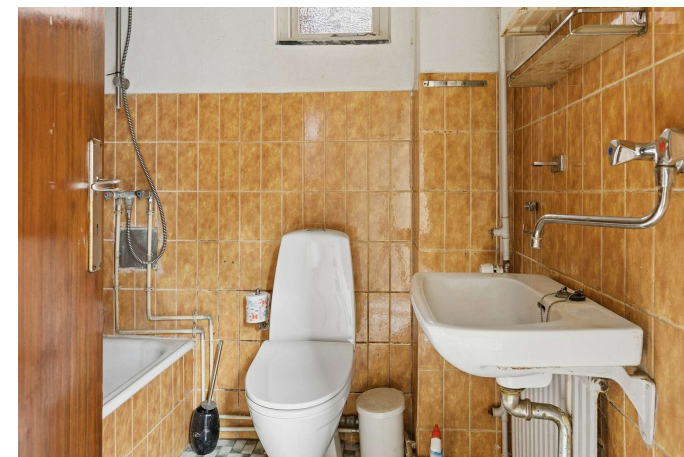
Dato: 20.10.2026



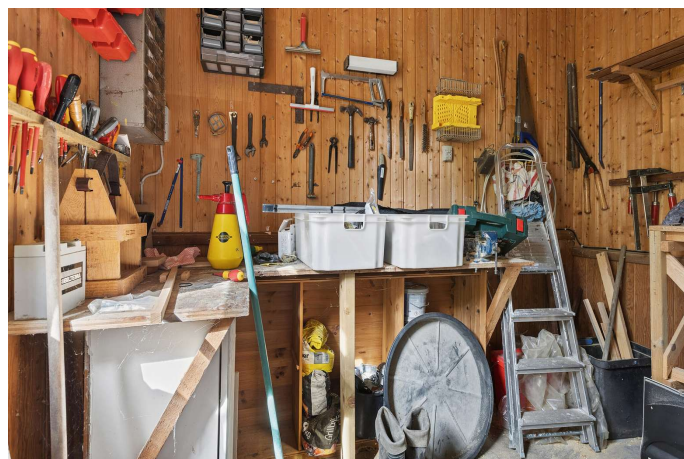
Værelse



Bryggers



Badeværelse



Værksted



Udendørs

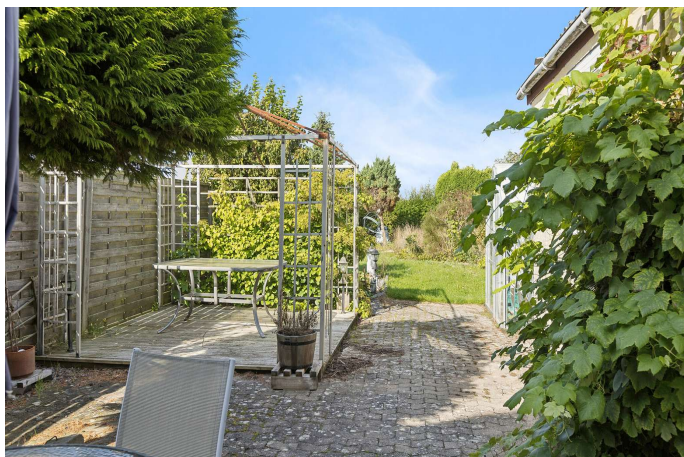


Udendørs

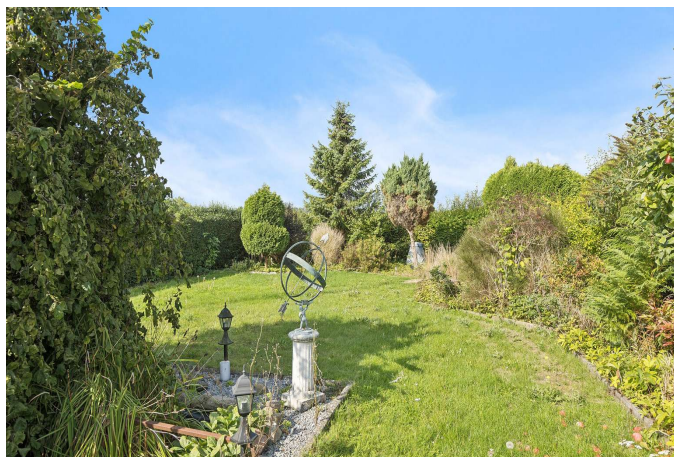
Adresse: Grænge Skovvej 141, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026260
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 20.10.2026



Udendørs



Have



Udendørs



Terrasse



Udendørs

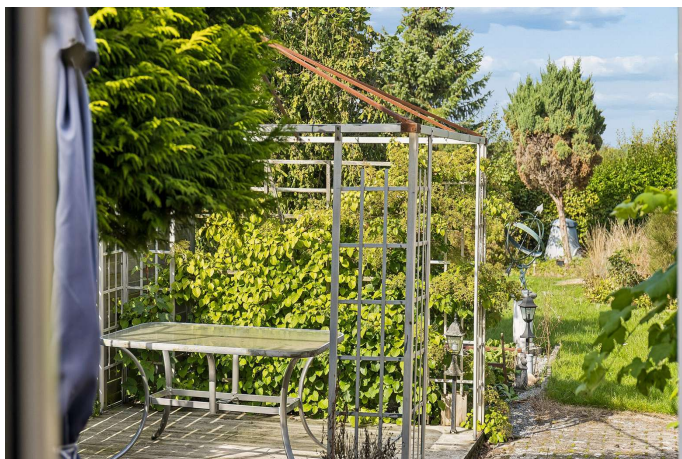


Have

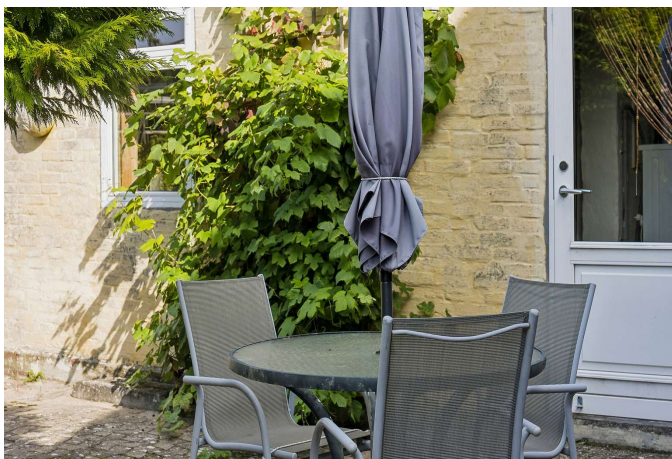
Adresse: Grænge Skovvej 141, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026260
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 20.10.2026



Terrasse



Terrasse



Have

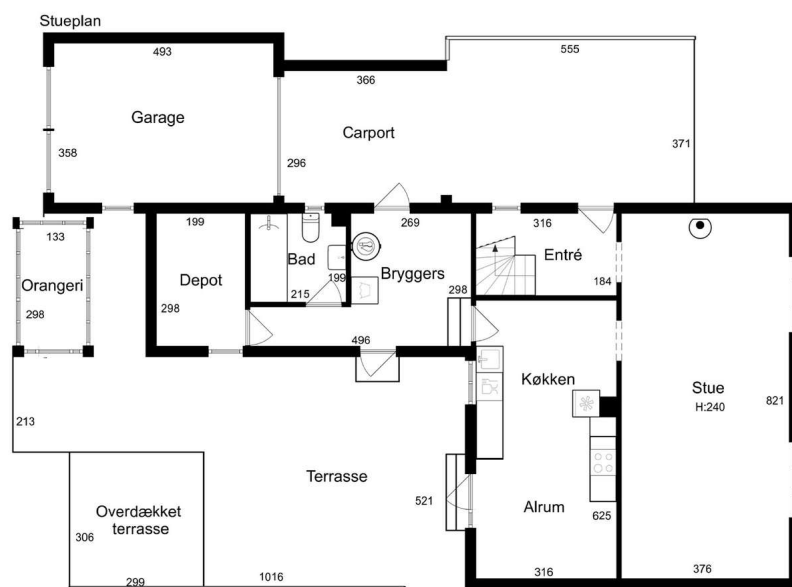


Set fra vejen

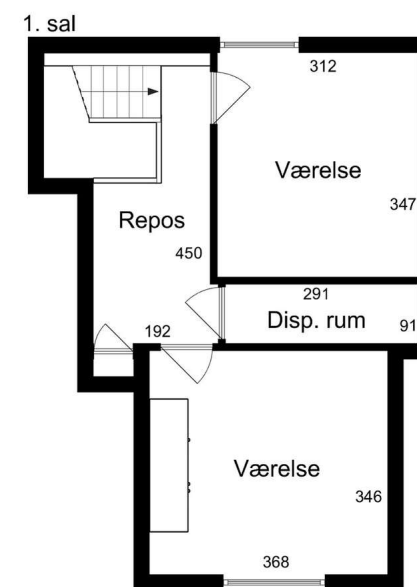
Adresse: Grænge Skovvej 141, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026260
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 20.10.2026



Stueplan

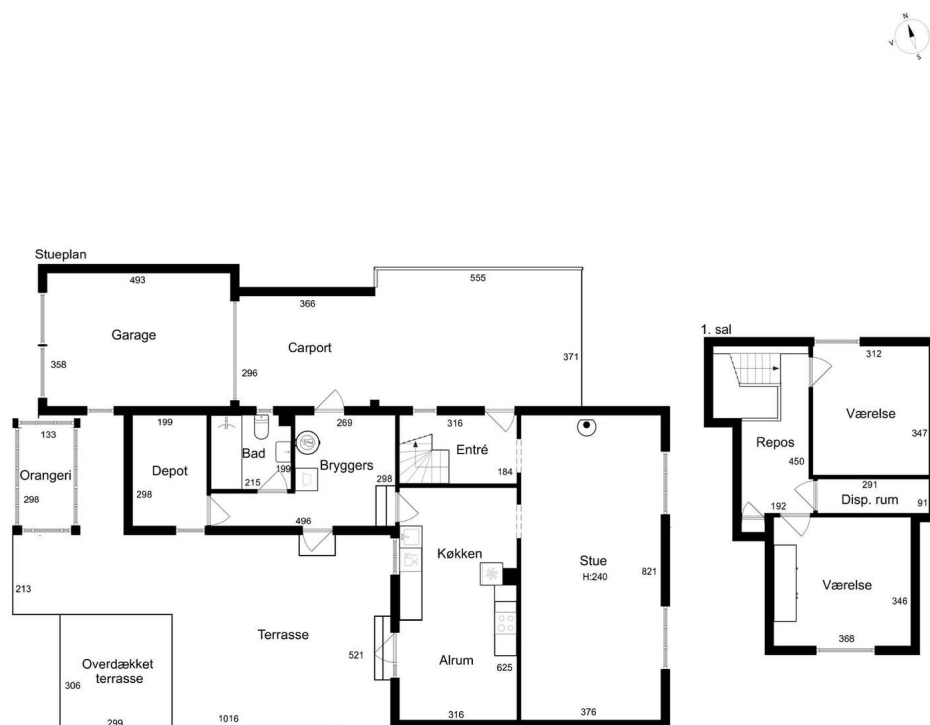


1. sal

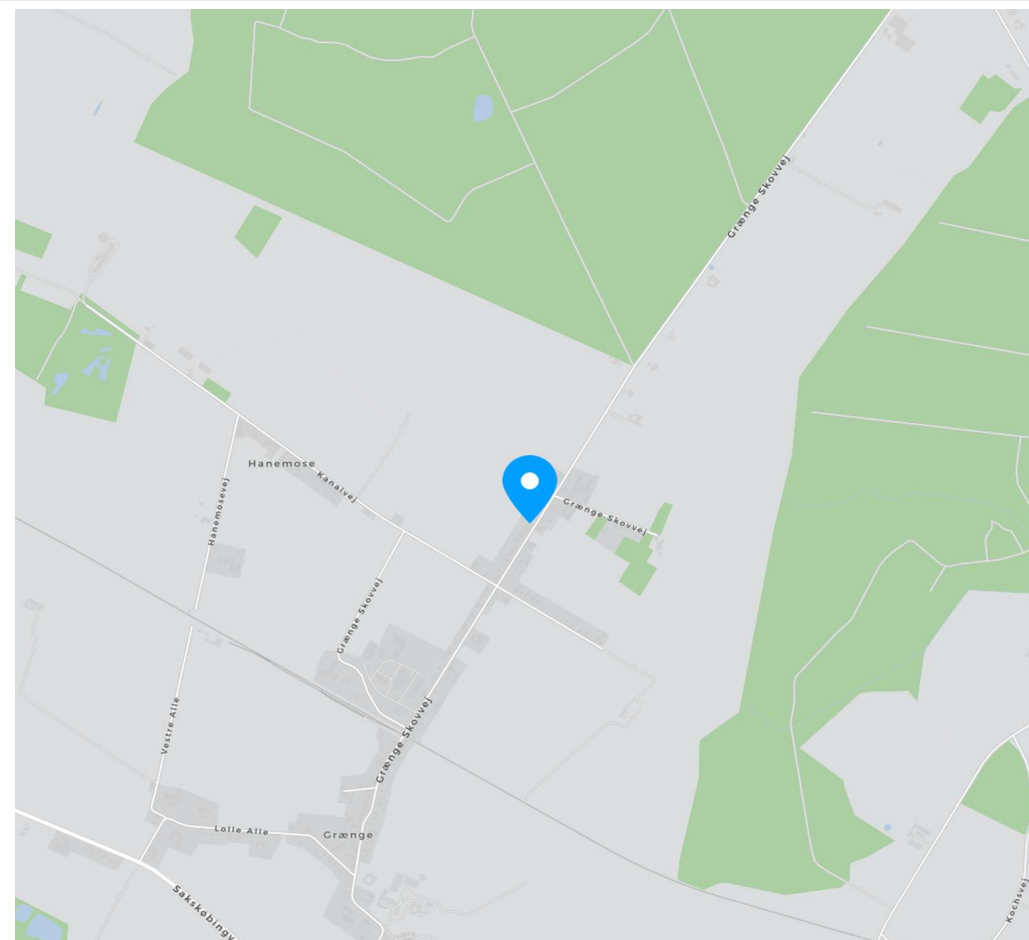
Adresse: Grænge Skovvej 141, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026260
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 20.10.2026



Alle plan (1x1)



Dato: 20.10.2026

Ejendommen har bevaringsværdi 5.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Grænge Skovvej 141, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026260
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 20.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmekorbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra:

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.
Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår
Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Bestallingshavende advokat
Det er fra sælgers side et krav, at det er en bestallingshavende advokat, der berigtiger handlen for køber.

Adresse: Grænge Skovvej 141, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026260
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 20.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.836	Kontantpris	kr.	545.000
Grundskyld	kr.	1.819	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	4.409	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	185	I alt	kr.	570.150
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 13.007			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.256 md. / 39.073 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.548 md. / 30.579 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 kon-
verterbart obligationslån med fast rente på 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste her-
under. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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. Gennem-
snitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.01.2026 - 30.06.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Grænge Skovvej 141, Grænge, 4891 Toreby L Kontantpris: kr. 545.000		Sagsnr.: 2026260 Ejerudgift/md.: kr. 1.084	Dato: 20.10.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.		<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 1: hovedstol kr. 540.000 Nr. 2: hovedstol kr. 169.000	
		Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.	

Gæld udenfor købesummen
Ingen



Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer. Vi er begge født og opvokset på Sydhav-
sørne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmæglerkæder. Vi sætter stor pris på at være dine lokale ejendomsmæglere, frie og uafhængige - det mener vi, giver det bedste resultat for dig som kunde. På gensyn i butikken - Hilsen Lasse Øster Dalsgaard

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199

post@john-ole.dk

www.john-ole.dk



Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366

ahh@john-ole.dk