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

Stort hus med gode udbygninger og fantastisk have

Torkilstrupvej 24

4863 Eskilstrup

Pris	1.395.000 kr.
Udbetaling	70.000 kr.
Brutto	7.714 kr.
Netto	6.148 kr.
Ejerudgift (md)	1.637 kr.
Boligareal	214 m^2
Kælderareal	8 m^2
Garage	28 m^2
Udhus	40 m^2
Grundareal	1.156 m^2
Værelser	7
Antal plan	2
Byggeår	1920/1976
Sagsnummer	24484
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ D

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

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: Torkilstrupvej 24, Torkilstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 24484
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 08.05.2026

Velkommen til Torkilstrupvej 24 - et stort og rummeligt 2-planshus på 214 m2 i røde mursten med sortglaseret tegltag. Udover de 214 m2 beboelse er der flere udbygninger, fordelt på udhuse, værksteder, drivhus og carport med elektrisk port. Huset ligger på en 1.156 m2 stor grund i Torkilstrup, kun 5 min. fra Eskilstrup by med indkøb, togforbindelser, skole og fritidsaktiviteter, 20 min. fra Nykøbing F. og 5 min til motorvejen i Nørre Alslev. Huset opvarmes med et pillefyr fra 2022.

Boligen indeholder en entre, med adgang til et stort hobbyrum, bryggers og stort badeværelse fra 2022 med gulvvarme og spabad. Entreen fører ind til et køkken/alrum med opholdsstue i et, køkkenet er et lyst køkken fra Ikea med smukke spanske fliser på væggen. I forlængelse af opholdsrummet er der en hyggelig pejsestue med gulvvarme. Pejsestuen har et fantastisk lysindfald og den ene væg er endnu engang udstyret med smukke spanske fliser. Fra køkkenet kan man gå videre ind i et kontor og derfra ud i endnu en entre med trappe op til 1. salen.

På første salen kommer du op til en møblerbar repos. Badeværelse med bruseniche, toilet, vask og skabe. 2 lyse gæste-/børneværelser. Gennem en gang med indbyggede skabe ligger det store soveværelse med udgang til en altan med udsigt ud over den flotte have.

Den flotte og velholdte have med frugttræer, urtehave og pergola er noget helt særligt, og byder ind til en masse hyggelige stunder med både en overdækket terrasse, træterrasse og lille terrasse med pejs til de kolde danske sommeraftener.

Udbygningerne, der er i rigtig god stand, består af 1 garage, 1 drivhus, 2 udhuse (det ene er ikke godkendt på BBR), en overdækket terrasse og et lille tehus (ikke godkendt på BBR).

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: Bastian Øster Nielsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

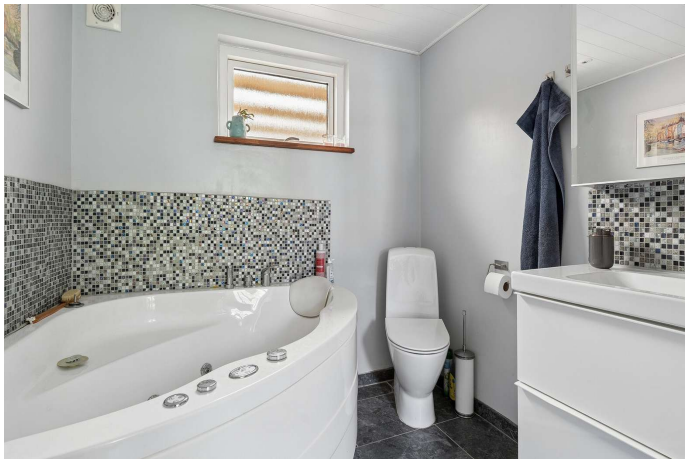
Adresse: Torkilstrupvej 24, Torkilstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 24484
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 08.05.2026

Set fra vejen

Bryggers



Badeværelse

Hobbyrum

Køkken

Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

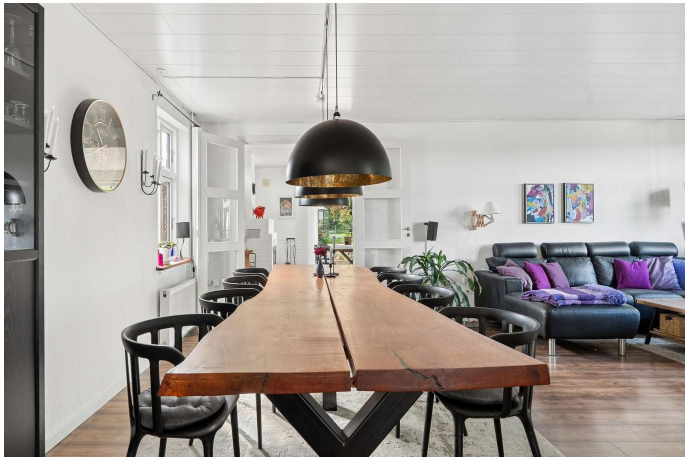
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Torkilstrupvej 24, Torkilstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 24484
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 08.05.2026

Spisestue



Spisestue

Spisestue

Stue

Pejsestue

Pejsestue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Torkilstrupvej 24, Torkilstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 24484
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 08.05.2026

Pejsestue

Værelse

Værelse

Repos

Værelse

Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Torkilstrupvej 24, Torkilstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 24484
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 08.05.2026

Soveværelse

Udendørs

Overdækket terrasse

Udendørs

Udendørs

Set fra haven

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

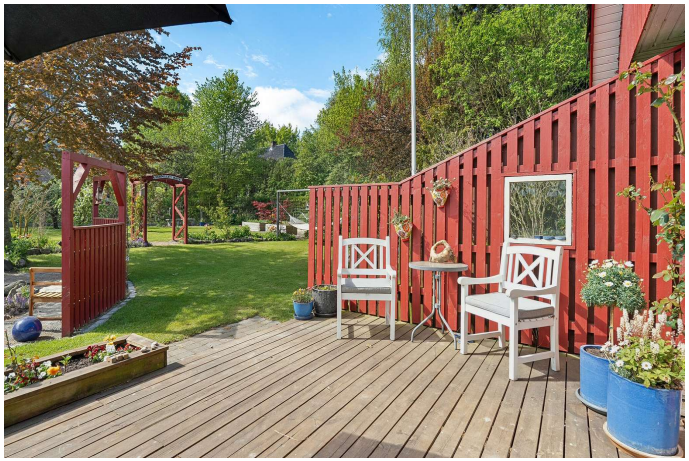
Adresse: Torkilstrupvej 24, Torkilstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 24484
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 08.05.2026

Indendørs

Udendørs



Udendørs

Set fra haven

Have

Have

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Torkilstrupvej 24, Torkilstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 24484
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 08.05.2026

Terrasse

Have

Udsigt

Set fra haven

Udendørs

Have

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Torkilstrupvej 24, Torkilstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 24484
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 08.05.2026

Set fra haven

Set fra haven

Set fra haven

Set fra haven

Have

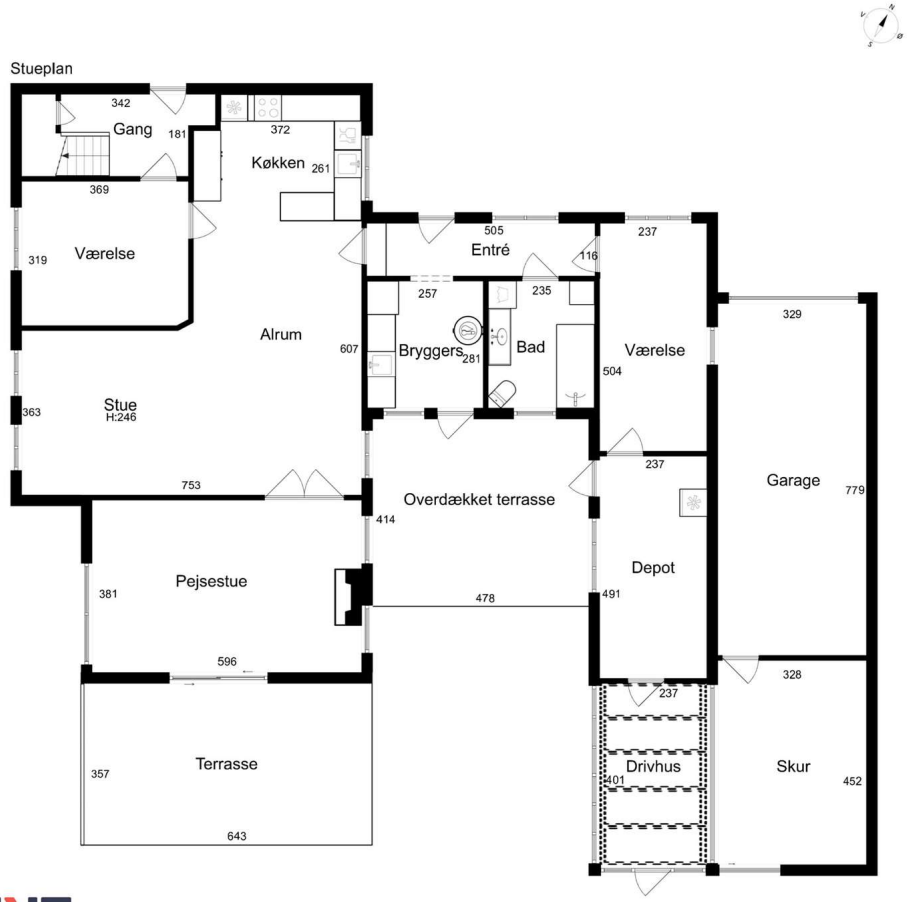
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Torkilstrupvej 24, Torkilstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

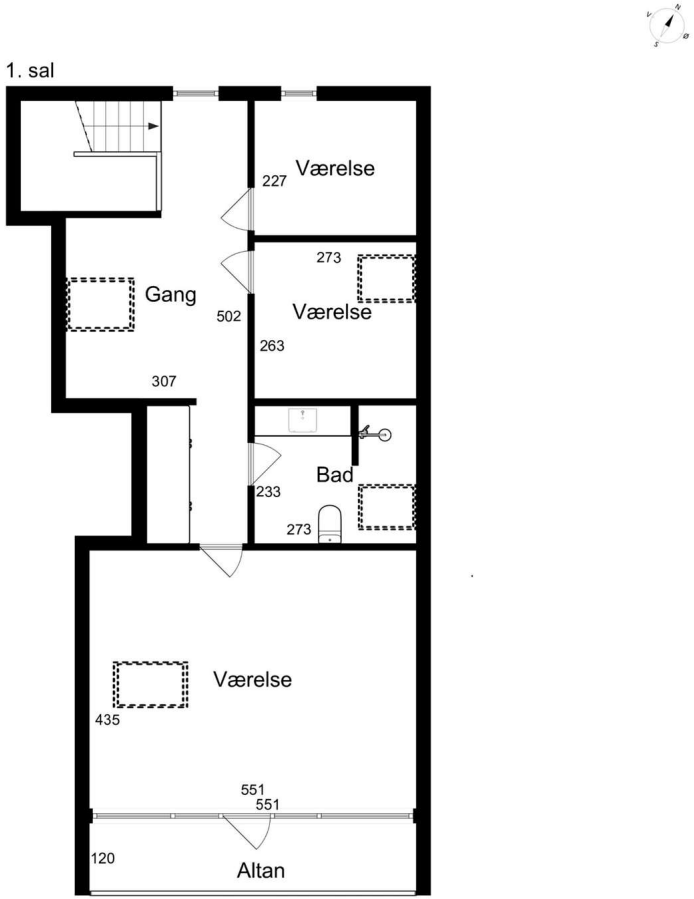
Sagsnr.: 24484
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 08.05.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

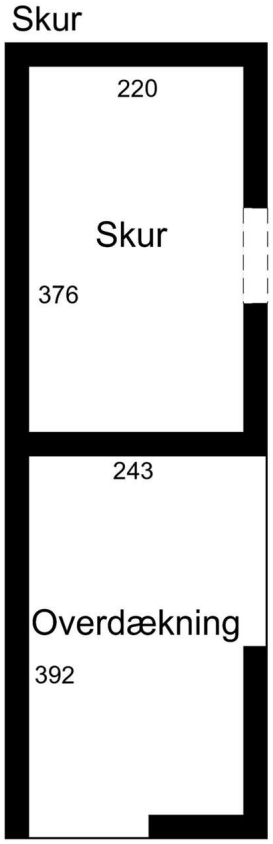
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Torkilstrupvej 24, Torkilstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

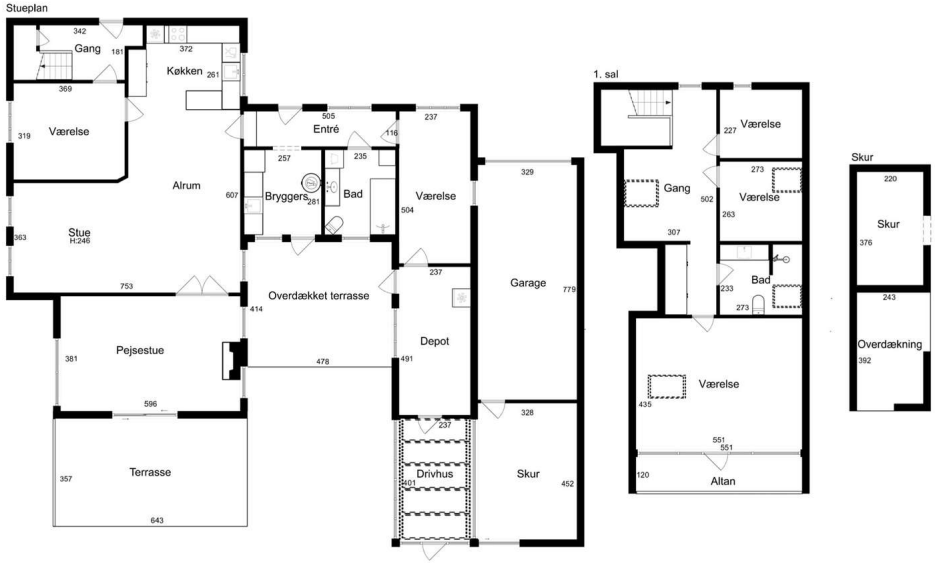
Sagsnr.: 24484
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 08.05.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Anneks



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

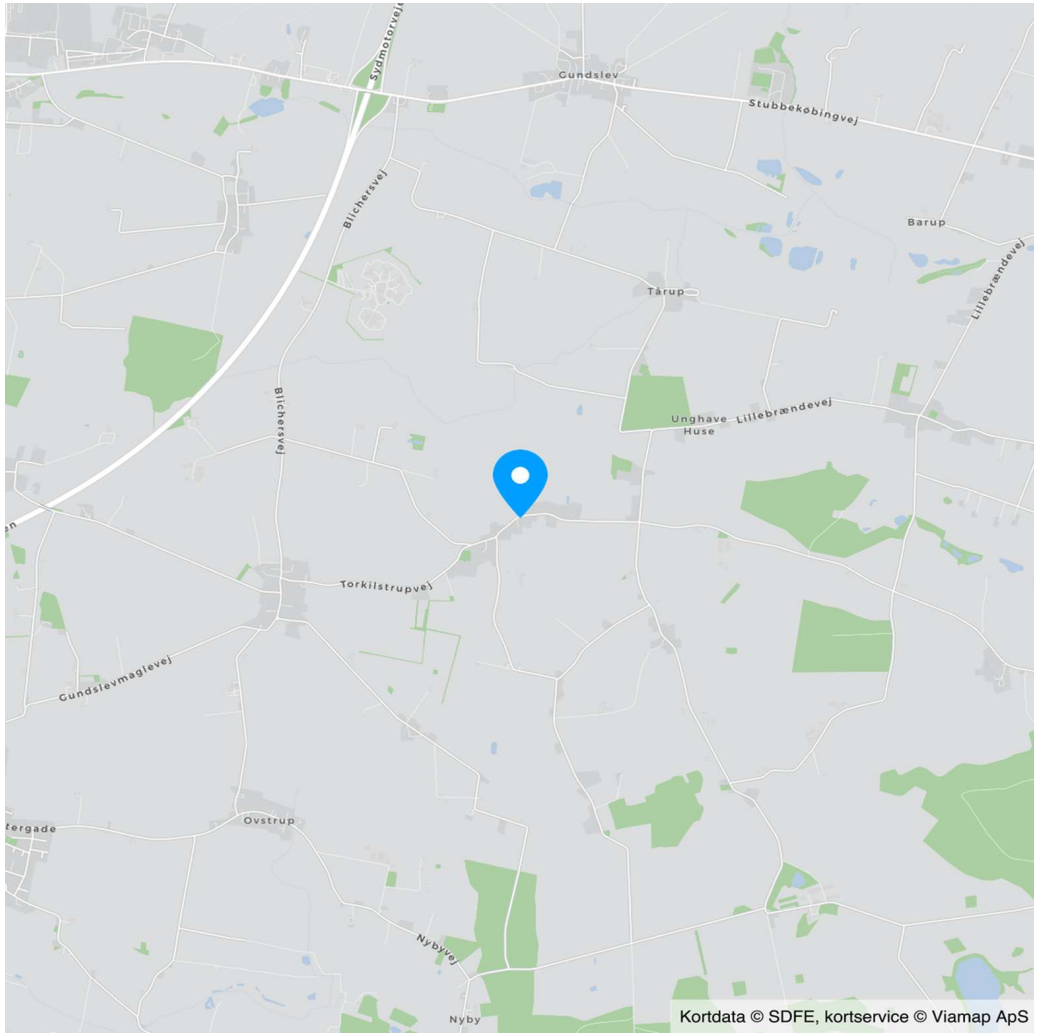
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Torkilstrupvej 24, Torkilstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 24484
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 08.05.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Torkilstrupvej 24, Torkilstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 24484
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	7h Torkilstrup By, Torkilstrup
BFE-nr.:	3123891
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1920/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	829.000
Grundværdi:	177.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	663.200
Grundlag for grundskyld:	141.600

Arealer**

Grundareal:	1.156 m^2
Boligareal i alt:	214 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	8 m^2
Indbygget udhus:	16 m^2
Garage:	28 m^2
Fritliggende overdækning:	18 m^2
Drivhus:	11 m^2
Udhus:	12 m^2
Udhus:	12 m^2

** 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
- Nr. 1: 03.06.1913 - Dok om hegn, hegnsmur mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 27.02.2012 - Deklaration om spildevandsanlæg

Planer
Ingen

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

, Komfur (Electrolux, Induktion), Køleskab (Samsung), Opvaskemaskine (Bosch), Emhætte (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Torkilstrupvej 24, Torkilstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 24484
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 08.05.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 29.019 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2017
Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:
Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

 COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Torkilstrupvej 24, Torkilstrup, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 24484
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.382
Grundskyld	kr.	2.251
Renovation	kr.	3.758
Rottebekæmpelse	kr.	249
Husforsikring	kr.	9.000
skorstensfejning, anslået	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.641

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
I alt	kr.	1.412.250

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.714 md. / 92.566 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.148 md. / 73.770 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: 30.04.2026
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Torkilstrupvej 24, Torkilstrup, 4863 Eskilstrup Kontantpris: kr. 1.395.000	Sagsnr.: 24484 Ejerudgift/md.: kr. 1.637	Dato: 08.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 550.000
Nr. 4: hovedstol kr. 190.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 Sydhavsøerne 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

Bastian Øster Nielsen

Ejendomsmægler, MDE

30898904
bn@john-ole.dk