

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



Humlehaven 6

4894 Øster Ulslev

Pris	495.000 kr.
Udbetaling	25.000 kr.
Brutto	2.765 kr.
Netto	2.202 kr.
Ejerudgift (md)	969 kr.
Boligareal	120 m ²
Grundareal	989 m ²
Værelser	2
Antal plan	2
Byggeår	1900
Sagsnummer	25336
Ejendomstype	Villa
Energimærke	E

Indflytningsklar villa i 2 plan.

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: Humlehaven 6, 4894 Øster Ulslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 25336
Ejerudgift/md.: kr. 969

Dato: 17.06.2026



Velkommen til Humlehaven 6, Øster Ulslev. Indflytningsklar villa, som kan danne ramme for en mindre børnefamilie eller det modne par. En ejendom som er nem at vedligeholde og med en skøn have. Området byder på skøn natur og alt det praktiske lige i nærheden.

Der er ca. 20 min. kørsel til Nykøbing F., ca. 15 min. kørsel til motorvejen i Sakskøbing eller Holeby samt 15 min. kørsel til det store byggeri ved Femern-forbindelsen. Børnehaven ca. 500 m fra ejendommen og Nysted skole ligger i en afstand af ca. 10 min. kørsel. Der er ligeledes gode busforbindelser. Få glæde af det pulserende foreningsliv, der er i området med idrætsforeninger, kulturelle tiltag m.m.

Villaen er omkranset af en skøn have på 989 m², anlagt med terrasse areal, græsplæne og god plads til grill-hygge og leg. God flisebelagt indkørsel. Carport og godt udhus (begge ikke godkendt på bbr). Ejendommen opvarmes med elvarme.

Huset indeholder: Entré med trappe til 1. salen. Badeværelse med elgulvvarme, flise-gulv, toilet, vask med skuffe og bruseniche. Spise- og opholdsstue med varmepumpe og udgang til terrassen. Hvidt køkken med flisegulv, plads til lille spisebord og plads til opvaskemaskine. Bagindgang/bryggers med stik til vaskemaskine, vask og godt med opbevaringsplads.

1.sal: Repos med indbyggede skabe. 2 gode værelser, det ene med varmepumpe. Hele 1. salen har loft til kip og fritliggende bjælker.

Der er fibernet i ejendommen.

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: Lasse Øster Dalsgaard

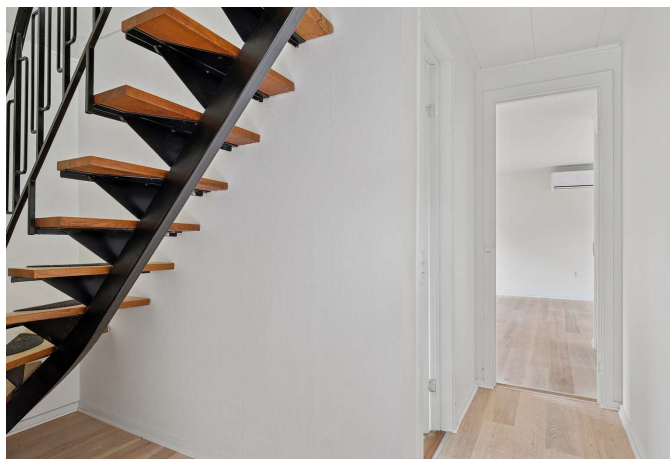
Adresse: Humlehaven 6, 4894 Øster Ulslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 25336
Ejerudgift/md.: kr. 969

Dato: 17.06.2026



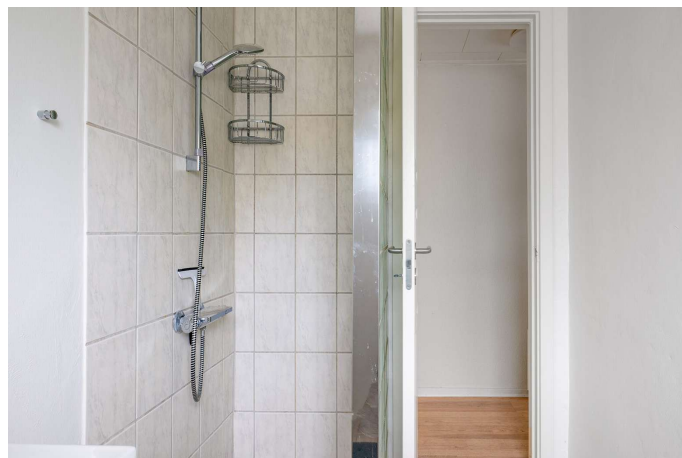
Set fra vejen



Entré



Badeværelse



Badeværelse



Stue



Stue

Adresse: Humlehaven 6, 4894 Øster Ulslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 25336
Ejerudgift/md.: kr. 969

Dato: 17.06.2026



Stue



Køkken



Køkken



Bryggers



Repos



Værelse

Adresse: Humlehaven 6, 4894 Øster Ulslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 25336
Ejerudgift/md.: kr. 969

Dato: 17.06.2026



Værelse



Værelse



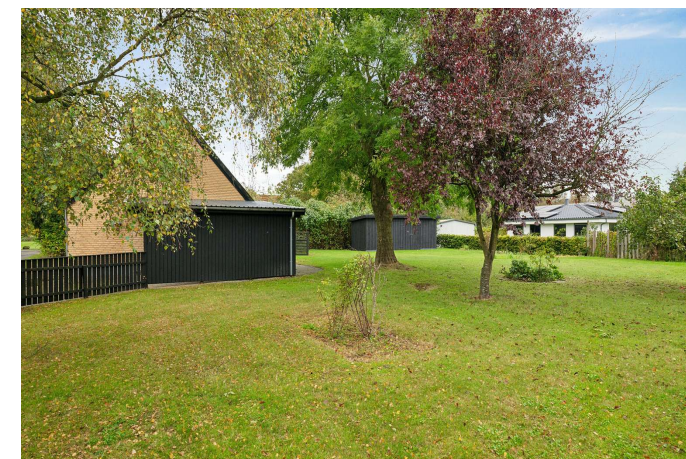
Have



Set fra haven



Terrasse

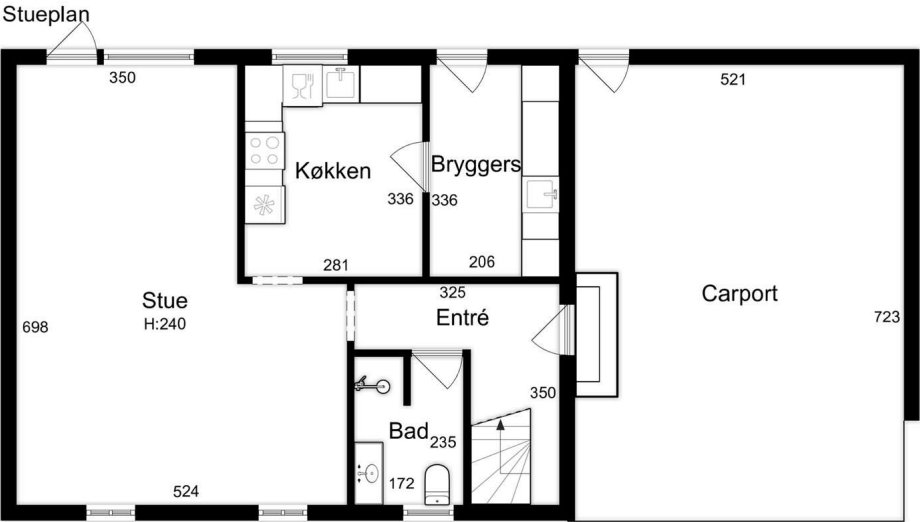


Have

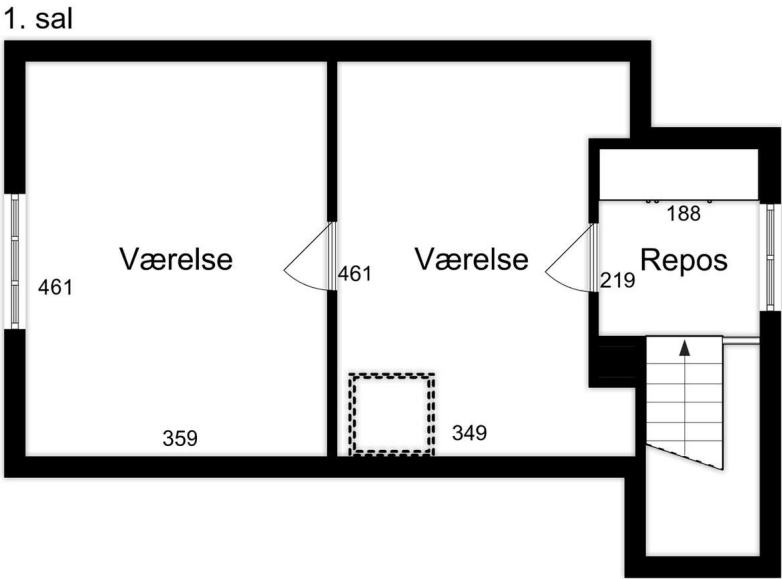
Adresse: Humlehaven 6, 4894 Øster Ulslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 25336
Ejerudgift/md.: kr. 969

Dato: 17.06.2026



Stueplan



1. sal

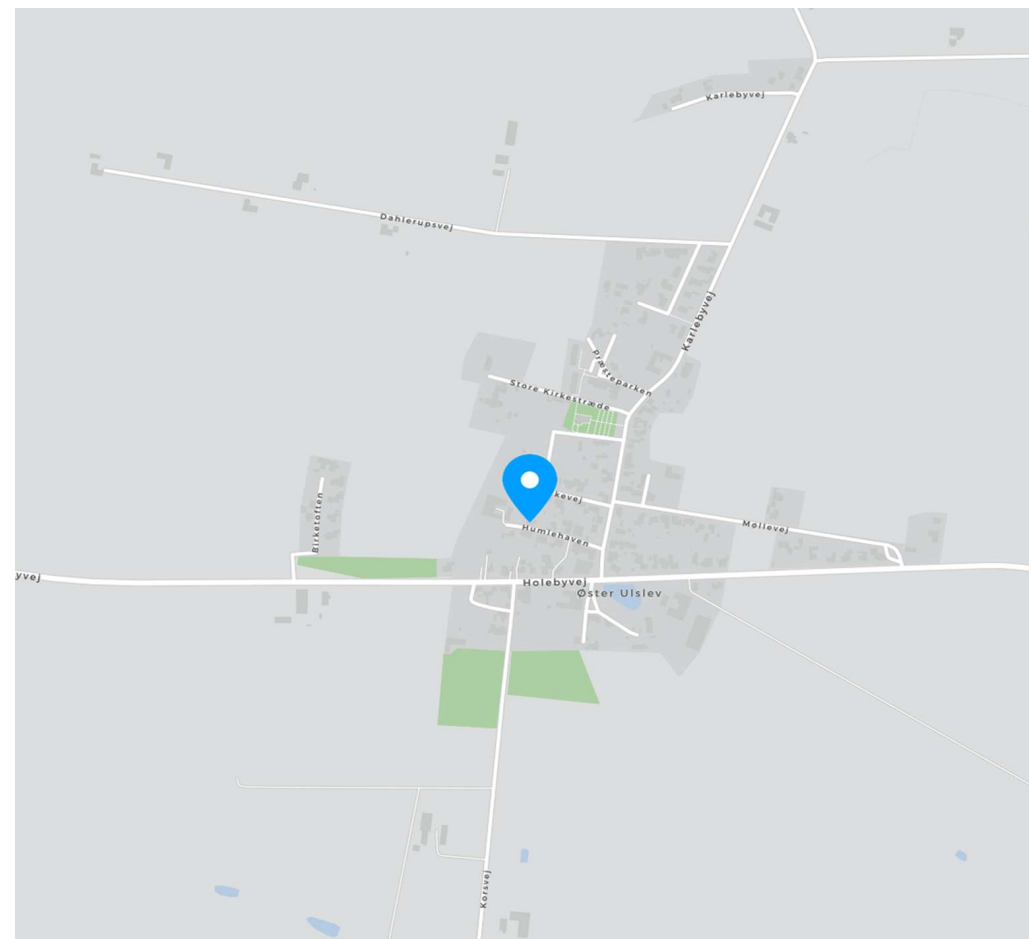
Adresse: Humlehaven 6, 4894 Øster Ulslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 25336
Ejerudgift/md.: kr. 969

Dato: 17.06.2026



Alle plan (1x1)



Dato: 17.06.2026

Adresse: Humlehaven 6, 4894 Øster Ulslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 25336
Ejerudgift/md.: kr. 969

Dato: 17.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Anslået

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til
brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i
salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-
grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via
forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen
angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op-
eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uved-
kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af
ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.516 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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
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 E

Adresse: Humlehaven 6, 4894 Øster Ulslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 25336
Ejerudgift/md.: kr. 969

Dato: 17.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.367	Kontantpris	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	1.386	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	116	I alt	kr.	509.850
Husforsikring	kr.	5.000	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.		
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	11.627		

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 2.765 md. / 33.183 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.202 md. / 26.425 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.

Adresse: Humlehaven 6, 4894 Øster Ulslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 25336
Ejerudgift/md.: kr. 969

Dato: 17.06.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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 ejendomsmægler-
kæder. 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 Han- sen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199

post@john-ole.dk

www.john-ole.dk



Lasse Øster Dalsgaard
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

ld@john-ole.dk