



Hovedgaden 5 4920 Søllested

Pris	450.000 kr.
Udbetaling	25.000 kr.
Brutto	2.703 kr.
Netto	2.103 kr.
Ejerudgift (md)	900 kr.
Boligareal	98 m ²
Garage	19 m ²
Udhus	40 m ²
Grundareal	442 m ²
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1865/1996
Sagsnummer	4900370
Ejendomstype	Villa
Energimærke	E

Indflytningsklar og centralt beliggende ejendom!

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: Hovedgaden 5, 4920 Søllested
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 4900370
Ejerudgift/md.: kr. 900

Dato: 29.10.2026



Utrolig indflytningsklar ejendom, der er centralt beliggende i landsbyen Søllested, der som stationsby har gode transportforbindelser, men også byder på både indkøbsmulighed, biograf og skole, ligesom der er et velfungerende foreningsliv omkring sportshallen med squashbane og fitnesscenter.

Ejendommen er gennemgribende moderniseret, bl.a. er fugerne i murværket skiftet ligesom vinduerne til træ/alu, senest nyinstalleret fjernvarme, og ejendommen fremstår således i en rigtig god og indflytningsklar stand, der er helt klar til sine nye ejere, uanset om det er som fremtidigt hjem eller flexbolig uden bopælspligt.

Til ejendommen hører en dejlig lukket og nem anlagt vestvendt have med drivhus og tidligere brændeskur. Fra den flisebelagte baggård kan såvel socialt samvær med familie og venner, men også haven nydes i fulde drag. Derudover et stort baghus, der er indrettet med både fyrrum, bryggers med vaskeafsnit og disponibelt rum. Endelig garage hvor EL-lader er forberedt.

Ejendommen er indrettet med en flisebelagt entré. Herfra er der adgang til det nydelige elementkøkken med gode hårdehvidevarer, hvor der er installeret gulvvarme. I naturlig forlængelse af køkkenet ligger den rummelige stue, hvor der både er plads til spiseafdeling og sofagrube til afslapning. Fra køkkenet er der fordelingsgang med gulvvarme og trappe til 1. salen. Herfra er der adgang til det flotte badeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement og bruseniche samt gulvvarme. Fra gangen er der både udgang til baggården men også adgang til baghuset.

1. salen er indrettet med en mindre fordelingsgang og et godt soveværelse. 2 børne-/gæsteværelser, der også vil kunne lægges sammen.

Ejendommen har installeret helt nyt fjernvarme, der således sikrer en fornuftig årlig varmeøkonomi.

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: Karsten Sønderhøj

Adresse: Hovedgaden 5, 4920 Søllested
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 4900370
Ejerudgift/md.: kr. 900

Dato: 29.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 14i Søllested By, Søllested
BFE-nr.: 3113852
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1865/1996

Arealer**

Grundareal: 442 m²
Boligareal i alt: 98 m²
Øvrige arealer:
Garage: 19 m²
Udhus: 25 m²
Udhus: 15 m²
Drivhus: 5 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 236.000
Grundværdi: 78.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 188.800
Grundlag for grundskyld: 62.400

** 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: 29.06.1959 - Dok om vandløb mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 19.01.1981 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 20.03.2003 - Dok om elanlæg mv,;Ikke til hinder for prio- ritering

Planer

Kommuneplan 359-1.C.1 - Lokalcenter i Søllested
Plan - Kommuneplan 2025-2037
Plan - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Miele), Komfur (Voss), Emhætte (Ecoline), Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hovedgaden 5, 4920 Søllested
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 4900370
Ejerudgift/md.: kr. 900

Dato: 29.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.500 Forbrug: 25.280 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme

Supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Derudover anvendes der, jf. energimærket, yderligere 410 kWh elektricitet til en værdi af ca. 700 kr.

Fjernvarmeværket har anslået sælgers forventede faktiske varmekonsum til ca. 9.000-10.000 kr. årligt.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Hovedgaden 5, 4920 Søllested
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 4900370
Ejerudgift/md.: kr. 900

Dato: 29.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	963	Kontantpris	kr.	450.000
Grundskyld	kr.	1.086	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.550
Husforsikring	kr.	4.810	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Rottebekæmpelse	kr.	180	I alt	kr.	466.301
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	10.797		

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 2.703 md. / 32.440 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.103 md. / 25.235 år v/27,53 %

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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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. Gennemsnitsrenten 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 ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Hovedgaden 5, 4920 Søllested
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 4900370
Ejerudgift/md.: kr. 900

Dato: 29.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 50.000
Nr. 5: hovedstol kr. 460.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Andre forhold af væsentlig betydning

Spildevandsplaner

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 01-09-2026 er ejendommen underlagt kloakopland 080_4 – fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning) uden planlagt ændring. Derudover er ejendommen underlagt rensklasse SOP.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/ årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Varmeforsyning

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 01-09-2026 er ejendommen beliggende i Søllested Forsyningsområde. Ejendommens varmforsyning ændres til fjernvarme. Ejendommen er omfattet af tilslutnings- og forblivelsespligt til den kollektive varmforsyning. Der er ikke registreret forsyningsforbud.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 01-09-2026 er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Områdeklassificering

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 01-09-2026 er ejendommen beliggende i et område klassificeret som lettere forurenet med krav om analyser.

Sælgers forsikring

Sælger kan have opnået rabat på sin husforsikring, samt der kan forekomme diverse afgifter og gebyrer udover oplyste præmie.

Foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore-







