



Ren Morten Korch-idyl

Abed Smedevej 3 4920 Søllested

| | |
|-----------------|---|
| Pris | 295.000 kr. |
| Udbetaling | 25.000 kr. |
| Brutto | 1.616 kr. |
| Netto | 1.281 kr. |
| Ejerudgift (md) | 2.041 kr. |
| Boligareal | 74 m ² |
| Carport | 26 m ² |
| Udhus | 21 m ² |
| Grundareal | 692 m ² |
| Værelser | 4 |
| Antal plan | 1 |
| Byggeår | 1870/1985 |
| Sagsnummer | 4900294 |
| Ejendomstype | Villa |
| Energimærke |  |

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: Abed Smedevej 3, Abed, 4920 Søllested
Kontantpris: kr. 295.000

Sagsnr.: 4900294
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 03.07.2026



‘Hist, hvor vejen slår en bugt’, ligger denne charmerende stråttækte bindingsværksejendom, der ligger attraktivt i fredelige og idylliske omgivelser med udsigt til skov og åbne marker, der emmer af charme og sjæl, ja ren Morten Korch idyl, hvorfor ejendommen udover helårsbolig også er oplagt som flexbolig uden bopælspligt ikke bare til ferier, men også fridage og forlængende weekend-der.

Til ejendommen hører en nem og overskuelig grund på 692 kvm. med hyggelige opholdsarealer, skønne æble- og kirsebærtræer, stor carport samt udhus til opbevaring. Fra haven og ejendommen kan de skiftende årstider følges på nærmeste hold med udsigt til det åbne landskab, der omgiver ejendommen.

Den charmerende bolig er indrettet med en rummelig og præsentabel entré, hvorfra der er adgang til det nydelige badeværelse med toilet, håndvask og bruseniche samt gulvvarme. Det åbne køkken ligger i naturlig sammenhæng med stuen, hvor der både er plads til spise- og opholdsafdeling, hvor der er installeret varmepumpe som økonomisk opvarmning, men også brændeovn, der kan gøre allerede en hyggelig aften endnu hyggeligere. Fra stuen er der udgang til haven, men også adgang til 2 store soveværelser.

1. salen er udnyttet med et stort disponibelt rum, der ikke er registreret i boligarealet, men som giver gode anvendelsesmuligheder som gæsteafdeling, hobbyrum eller ekstra opholdsrum, ligesom der er et uudnyttet lofttrum, der benyttes til opbevaring.

En helt igennem oplagt ejendom for køberne, der drømmer om ren landidyl, hvor de idylliske omgivelser giver ro og balsam for sjælen!

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: Abed Smedevej 3, Abed, 4920 Søllested
Kontantpris: kr. 295.000

Sagsnr.: 4900294
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 03.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 31 Abed By, Stokkemærke
BFE-nr.: 7781843
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1870/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 250.000
Grundværdi: 98.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 200.000
Grundlag for grundskyld: 78.400

Arealer**

Grundareal: 692 m²
Boligareal i alt: 74 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 18 m²
Carport: 26 m²
Udhus: 3 m²

** 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

Ingen

Planer

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 (Senz), Emhætte (Voss), Ovn (Defekt), Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Abed Smedevej 3, Abed, 4920 Søllested
Kontantpris: kr. 295.000

Sagsnr.: 4900294
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 03.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplaner

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 04-06-26, så er ejendommen underlagt kloakopland - 090_0 "Spildevandskloakeret" uden planlagt ændring. Ejendommen er derudover underlagt renseklasserne "SO" og "OP".

Drikkevandsinteresser

Ifølge ejendomsdatarapporten fra 04-06-2026 er ejendommen beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser, samt inden for et nitratfølsomt indvindingsområde.

Skovbyggelinje

Ifølge ejendomsdatarapporten fra 04-06-2026 er ejendommen beliggende inden for en skovbyggelinje, som er registreret med status "gældende".

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

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.700 Forbrug: 6.643 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Biopejs

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Derudover anvendes der ifølge energimærket også 0,5 rummeter brænde til opvarmning svarende til en årlig udgift på 1.000 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Abed Smedevej 3, Abed, 4920 Søllested
Kontantpris: kr. 295.000

Sagsnr.: 4900294
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 03.07.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|------------------------|-----|--------|--|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 1.020 | Kontantpris | kr. | 295.000 |
| Grundskyld | kr. | 1.364 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 3.650 |
| Renovation, grundtakst | kr. | 3.758 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 6.599 |
| Husforsikring | kr. | 18.179 | Omkostninger til berigtigelse, anslået | kr. | 5.000 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 171 | I alt | kr. | 310.249 |
| Ejerudgift i alt 1. år | | kr. | 24.492 | | |

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 1.616 md. / 19.398 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.281 md. / 15.373 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 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: Abed Smedevej 3, Abed, 4920 Søllested
Kontantpris: kr. 295.000

Sagsnr.: 4900294
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 03.07.2026

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







