

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



Stor villa i attraktive Sundby, med kig til Guldborgsund

Lærkevænget 7

4800 Nykøbing F

Pris	4.995.000 kr.
Udbetaling	250.000 kr.
Brutto	27.222 kr.
Netto	21.699 kr.
Ejerudgift (md)	2.683 kr.
Boligareal	223 m ²
Kælderareal	117 m ²
Carport	43 m ²
Grundareal	944 m ²
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1967
Sagsnummer	2026062
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: Lærkevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026062
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 06.08.2026



Nu har du en enestående mulighed for at erhverve dig en villa udover det sædvanlige! Ikke nok med at du får hele 223 kvadratmeter total istandsat boligkvadratmeter plus en stor god kælder på 117 kvadratmeter, så får du også en fantastisk beliggenhed i det attraktive Sundby hvor du fra boligens altan og førstesal har det skønneste kig til Guldborgsund og Nykøbing F.

Boligen er indrettet som følgende:

Du træder ind i den store lyse og store entré med god skabsplads. Herfra har du adgang til pænt gæstetoilet samt husets første værelse i god størrelse. Fra entréen træder du ind i det indbydende og rummelige stue og køkkenmiljø. Her har du køkkenet, stor spiseplads og hele stuen i god åben forbindelse, og det fungerer virkelig bare godt som husets samlingspunkt. Fra stuen har du selvfølgelig udgang til den dejlige terrasse.

Videre fra køkkenet har du via fordelingsgang adgang til yderligere to store værelser hvoraf det ene har lækkert walk-in-closet og udgang til terrassen. Fra fordelingsgangen er der ligeledes adgang til flot badeværelse med toilet, brus og vask samt endnu en entré. Her finder du også trappen til førstesalen.

Førstesalen byder på repos, toilet og en lækker stue hvor du har den skønneste udsigt til Guldborgsund, herfra træder du selvfølgelig også ud på en dejlig altan. Denne atmosfære skal opleves!

Ydermere er der på førstesalen et stort værelse med egen altan.

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: Lærkevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026062
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 06.08.2026

I den velindrettede kælder finder du bryggers/vaskerum med vaskesøjle, stort disponibelt rum samt to yderligere disponible rum som fungerer super godt til opbevaring.

Ikke nok med dette har du et stort rum med egen udgang til grunden, det fungerer super godt som værksted eller ekstra opbevaring. Kælderen fremstår rigtig god og anvendelig.

Udvendigt bliver du mødt af en flisebelagt indkørsel hvor du finder den store carport med plads til et par biler.

Haven er pænt anlagt med græs og her finder du en stor terrasse hvor du bare kan nyde solens stråler.

Denne skønne bolig er lige til at rykke ind i, og beliggenheden er virkelig dejlig. Det SKAL opleves, så tøv endelig ikke med at kontakte os for en fremvisning.

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: Lærkevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026062
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

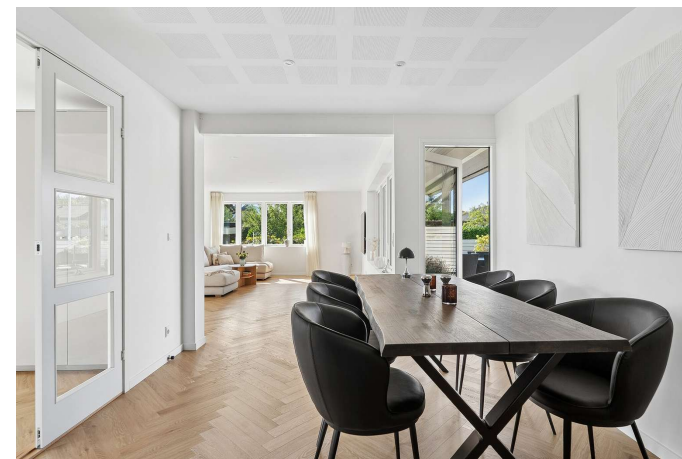
Dato: 06.08.2026



Havudsigt



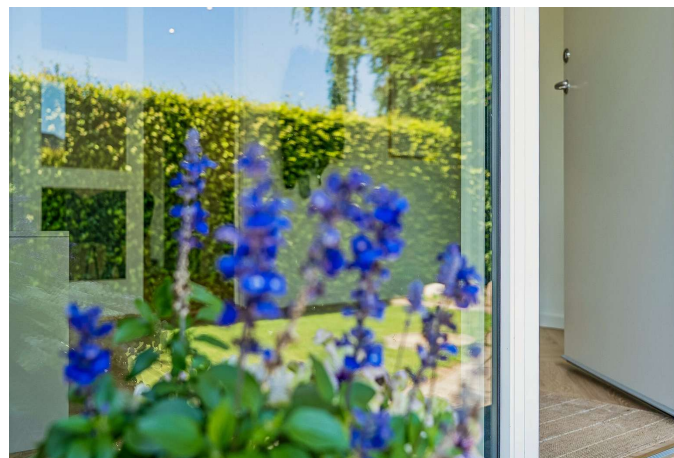
Spisestue



Spisestue



Spisestue



Indendørs



Køkken

Adresse: Lærkevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026062
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 06.08.2026



Køkken



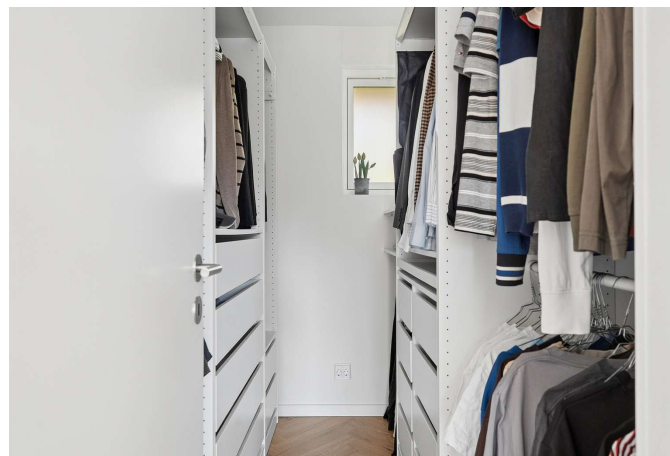
Stue



Værelse



Værelse



Walk-in-closet



Værelse

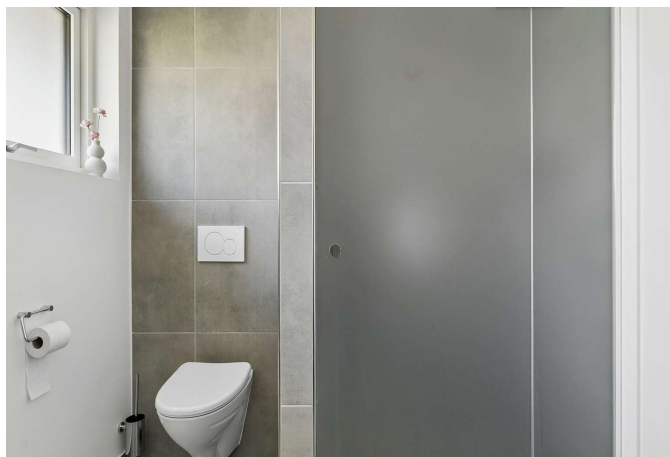
Adresse: Lærkevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026062
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 06.08.2026



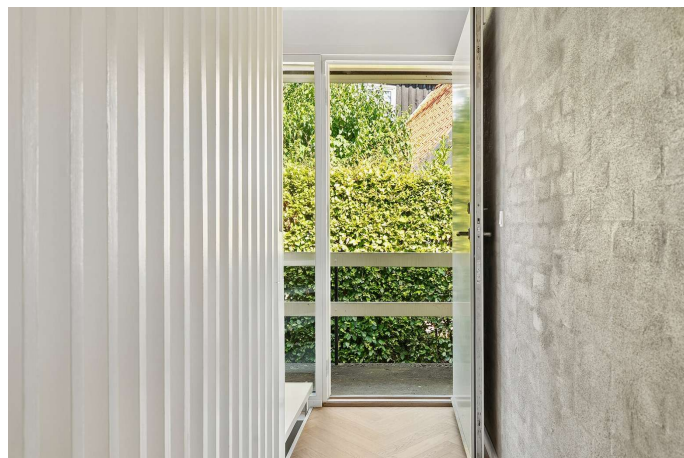
Badeværelse



Badeværelse



Toilet



Udgang



Stue



Stue

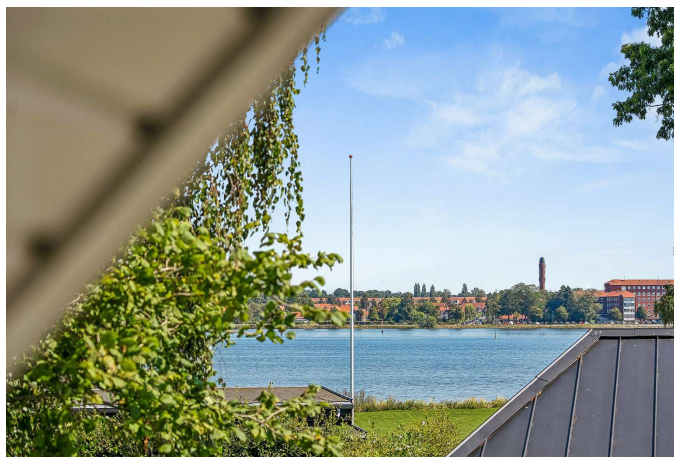
Adresse: Lærkevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026062
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 06.08.2026



Altan



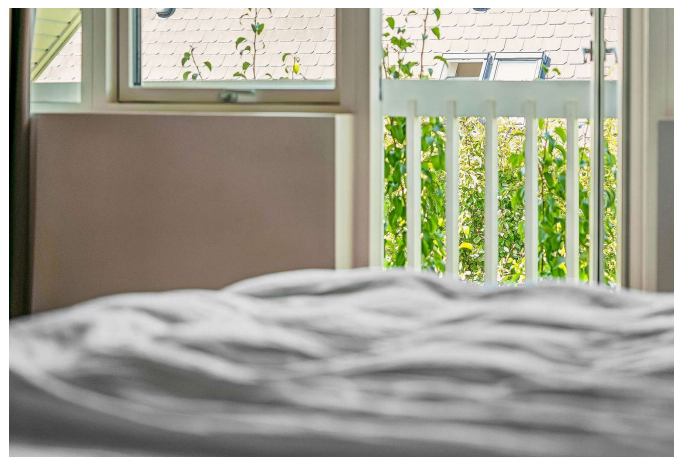
Udsigt



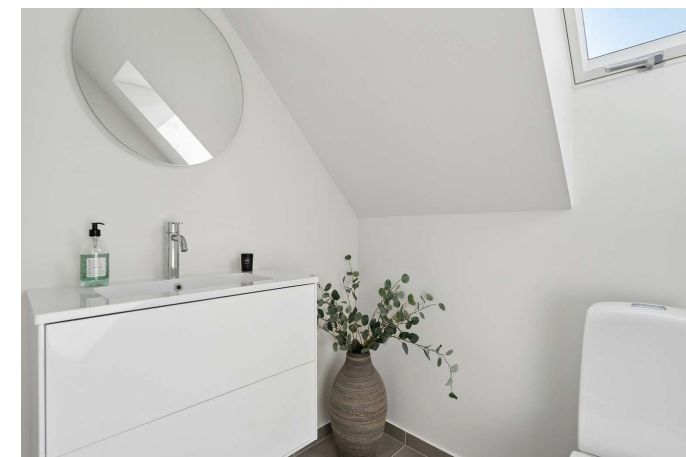
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

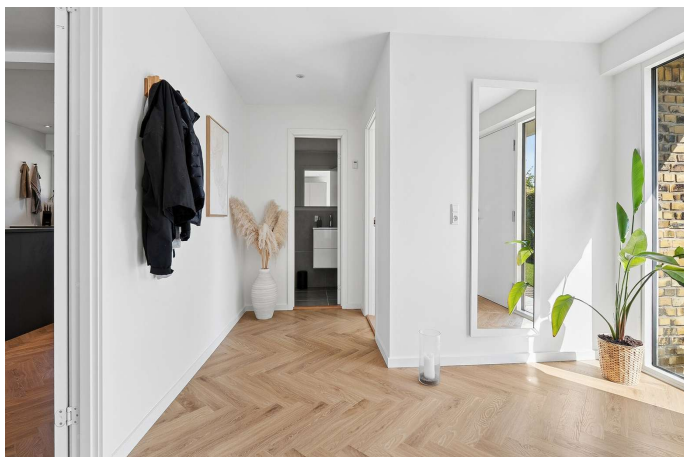


Toilet på 1. sal

Adresse: Lærkevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026062
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 06.08.2026



Entrée



Entrée



Entrée



Trappe fra 1. salen



Trappe til kælderen

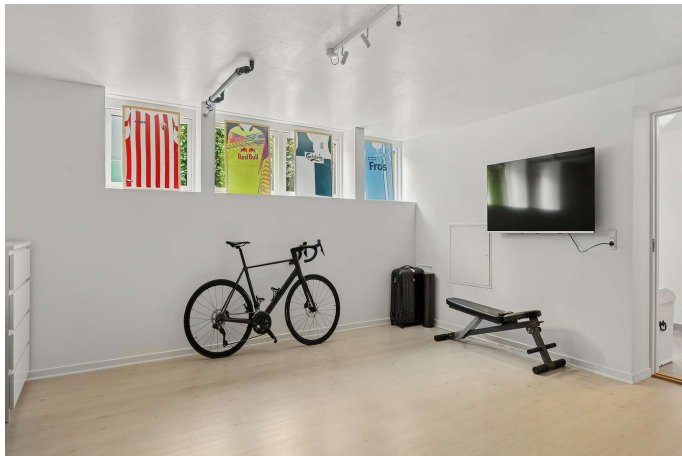


Bryggers i kælderen

Adresse: Lærkevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026062
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 06.08.2026



Disponibelt rum i kælderen



Disponibelt rum i kælderen



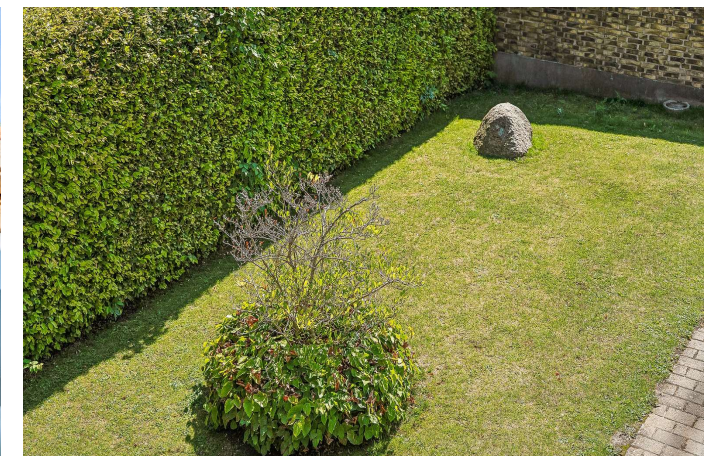
Disponibelt rum i kælderen



Disponibelt rum i kælderen



Indendørs



Udendørs

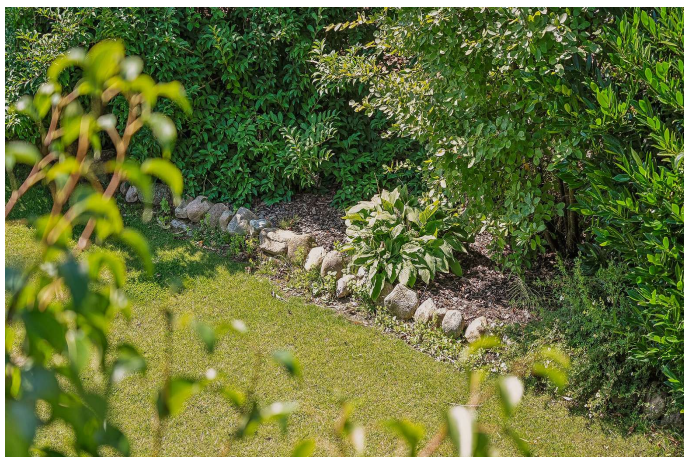
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Lærkevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026062
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 06.08.2026



Udendørs



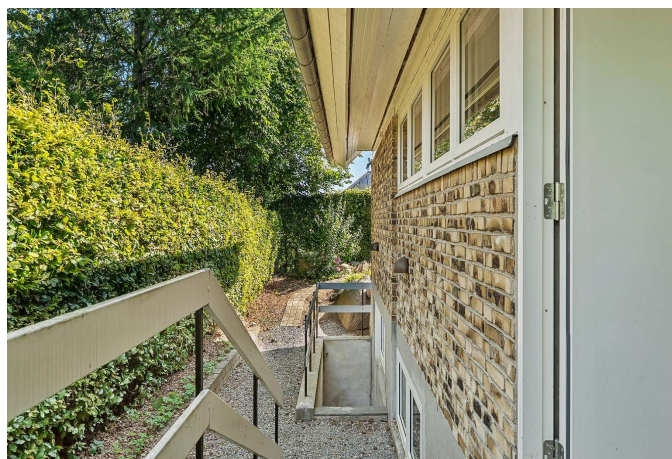
Set fra haven



Set fra vejen



Set fra haven



Trappenedgang til kælder



Delvist overdækket terrasse

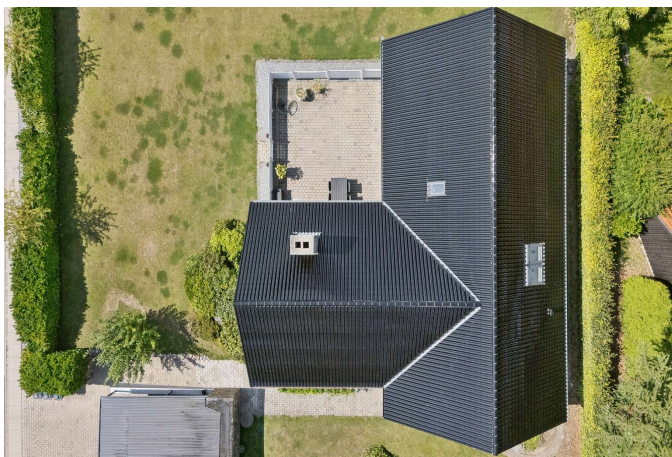
Adresse: Lærkevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026062
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 06.08.2026



Hyggelig og delvis overdækket terrasse



Luftfoto



Set fra haven



Dør til entréen

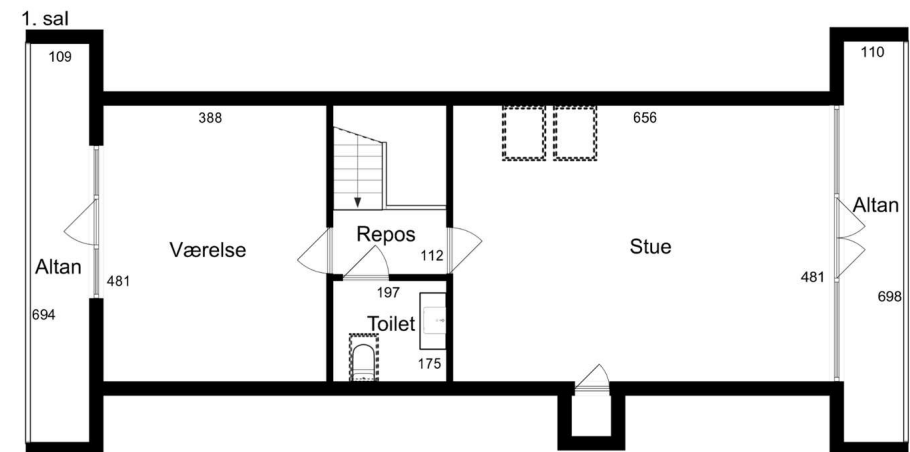


Set fra vejen



Luftfoto

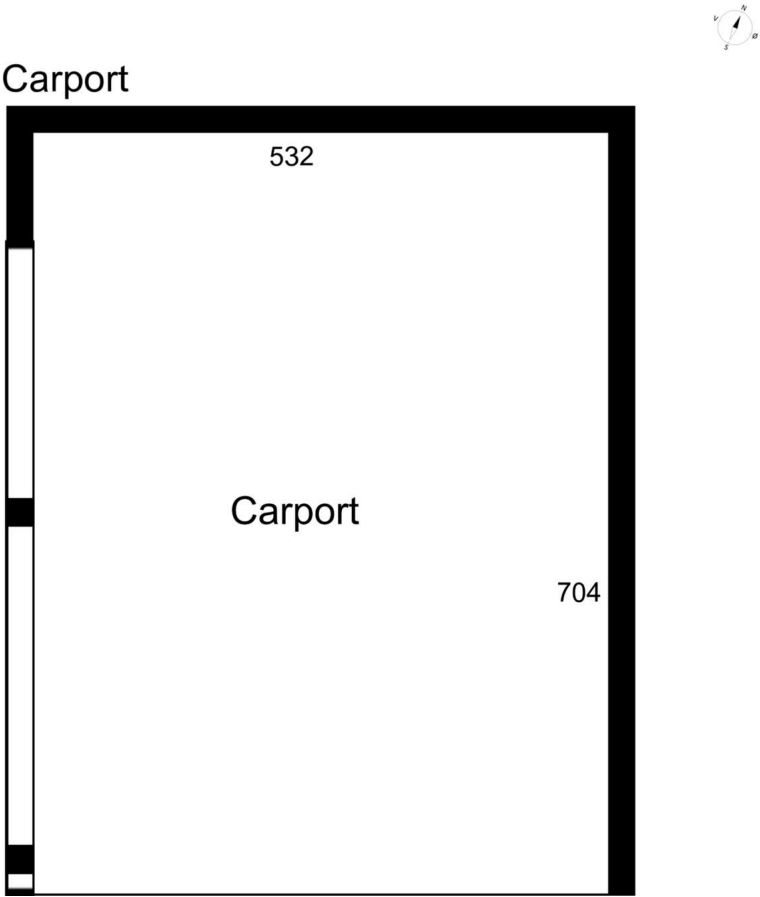
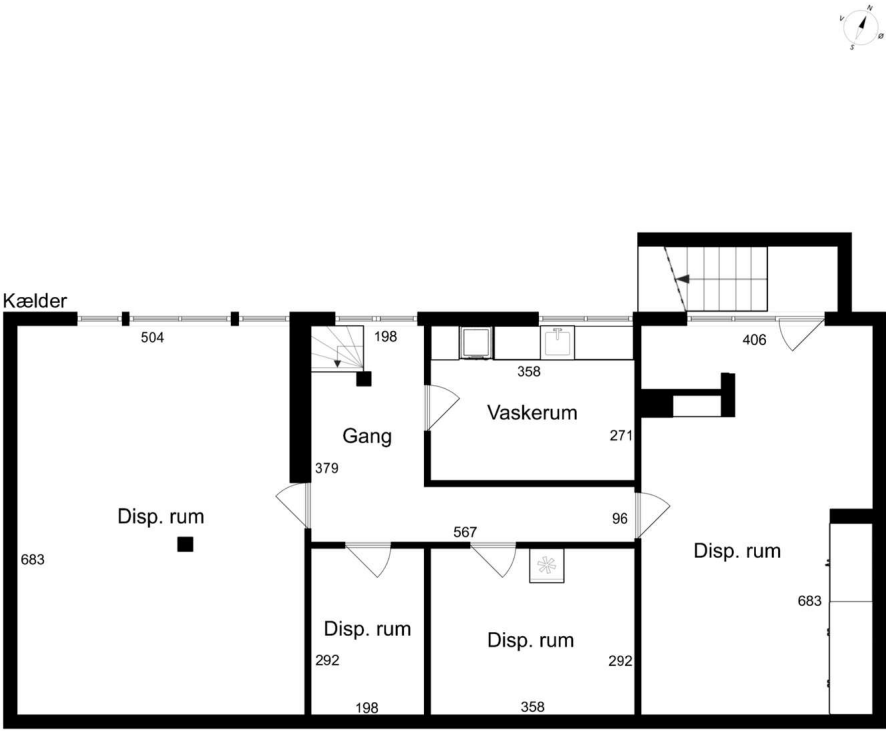
Dato: 06.08.2026



Adresse: Lærkevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026062
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 06.08.2026



EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Dato: 06.08.2026



Dato: 06.08.2026

Adresse: Lærkevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026062
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 06.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet - generel

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgsoptstillingens 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 C

Adresse: Lærkevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026062
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 06.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.677	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	11.537	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	3.758	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	3.993	I alt	kr.	5.036.850
Rottebekæmpelse	kr.	230			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 32.195			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.222 md. / 326.659 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.699 md. / 260.389 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 4,0 %, 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: 09.07.2026
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: 01.10.2025 - 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 ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Lærkevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026062
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 06.08.2026

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:

Nr. 4: hovedstol kr. 3.188.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Guldborgsund

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej



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



Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366

ahh@john-ole.dk