

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

## Læsøvej 4 4800 Nykøbing F

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Pris            | 1.695.000 kr.      |
| Udbetaling      | 85.000 kr.         |
| Brutto          | 9.295 kr.          |
| Netto           | 7.407 kr.          |
| Ejerudgift (md) | 2.003 kr.          |
| Boligareal      | 106 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal     | 57 m <sup>2</sup>  |
| Carport         | 19 m <sup>2</sup>  |
| Udhus           | 9 m <sup>2</sup>   |
| Grundareal      | 753 m <sup>2</sup> |
| Værelser        | 4                  |
| Antal plan      | 1                  |
| Byggeår         | 1965               |
| Sagsnummer      | 2026282            |
| Ejendomstype    | Villa              |
| Energimærke     | <b>D</b>           |



Velbeliggende og indflytningsklar villa, tæt på Guldborgsund



## 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: Læsøvej 4, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026282  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 04.08.2026



På Læsøvej 4 centralt i Nykøbing F. finder du en pæn og indflytningsklar villa, tæt på alle hverdagens gøremål, lige fra indkøb, offentlig transport og fritidsaktiviteter samt skole til gåturer langs guldborgsund eller i skoven.

Denne velbeliggende villa er indrettet som følgende:

Du træder ind i entréen som via fordelingsgangen giver dig adgang til boligens tre rummelige værelser med god plads til skabe. Fra fordelingsgangen har du også adgang til badeværelse med toilet, brus og vask.

Videre tages vi ind i det lyse stuemiljø som byder på plads til både sofaarrangementet og spisebordet. I god forbindelse med stuemiljøet har du det nydelige køkken. Fra stuen har du udgang til en hyggelig flisebelagt og overdækket terrasse (overdækning er ikke registreret på BBR).

Fra entréen finder du trappe ned til kælderen som byder på tre disponible rum samt bryggers/vaskerum. Der er fra kælderen udgang til haven.

Udvendigt finder du en utroligt hyggelig og fint lukket have, her har du også redskabsskur. På siden af huset har du den flisebelagte indkørsel med carport. Forhaven er pænt belagt med granitskærver.

Alt i alt en utroligt velindrettet villa med tre gode værelser på en god beliggenhed i Nykøbing F. by.

Hvis dette lyder interessant, så tøv ikke med at kontakte os for en fremvisning.

### 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: Læsøvej 4, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026282  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 04.08.2026



Set fra haven



Stue



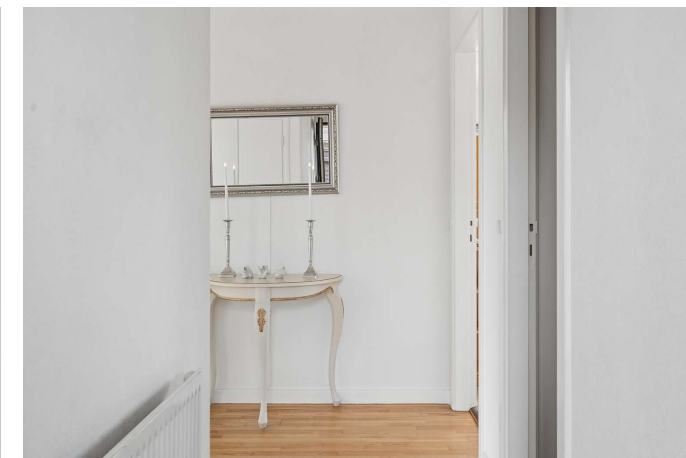
Spisestue



Køkken



Indendørs



Gang

Adresse: Læsøvej 4, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026282  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

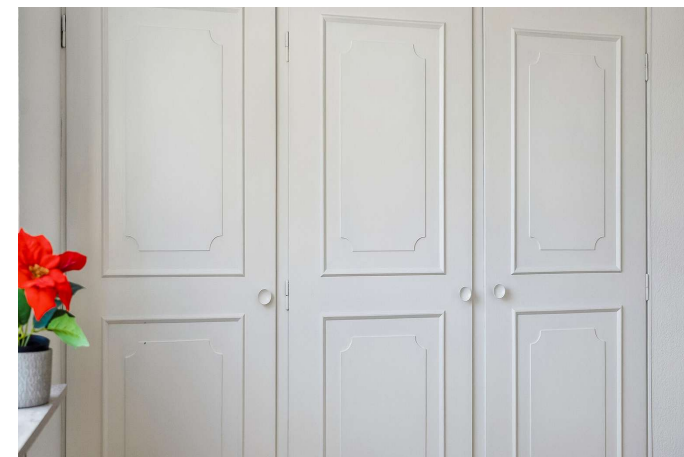
Dato: 04.08.2026



Soveværelse



Værelse



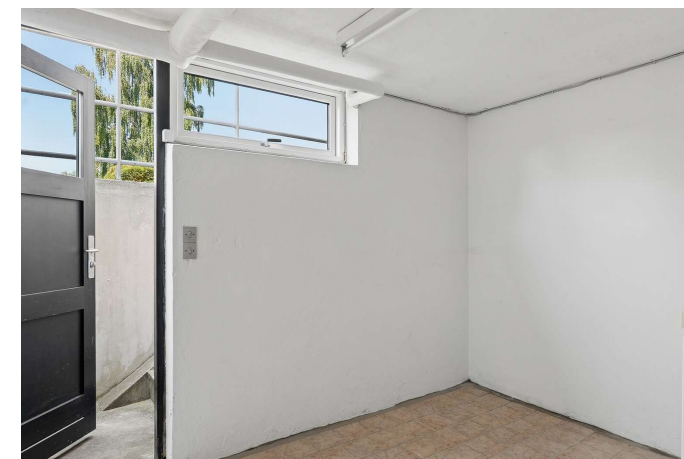
Indendørs



Værelse



Badeværelse



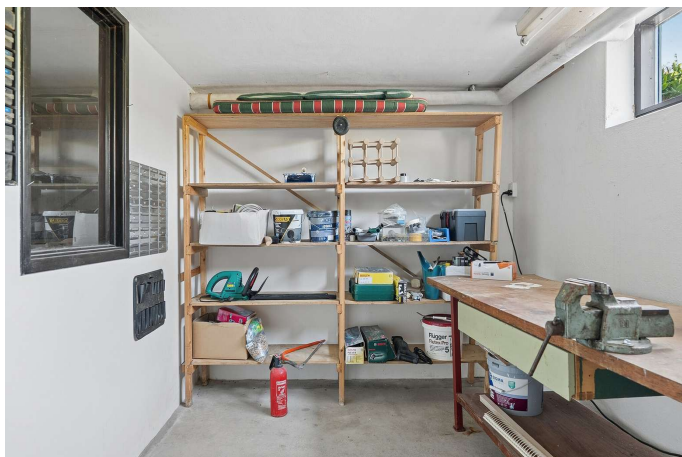
Disponibelt rum i kælderen



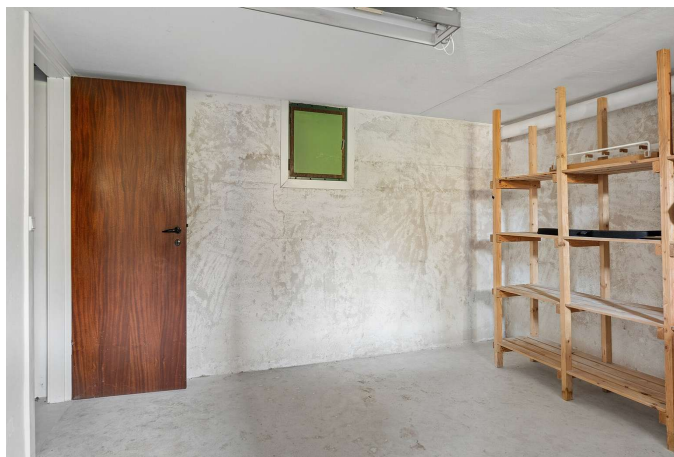
Adresse: Læsøvej 4, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026282  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 04.08.2026



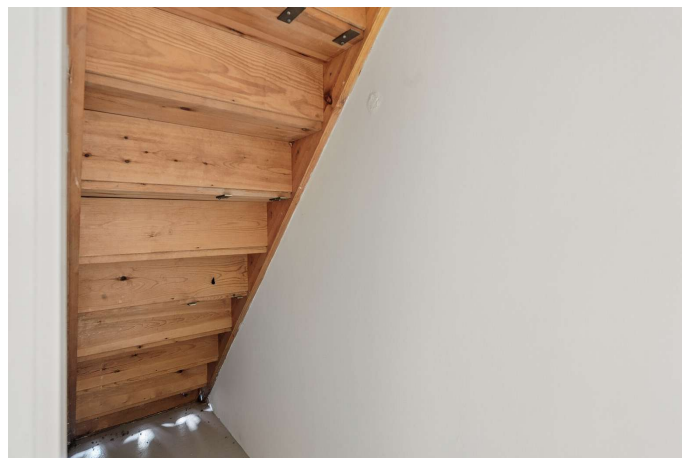
Disponibelt rum i kælderen



Disponibelt rum i kælderen



Bryggers i kælderen



Indendørs



Set fra haven



Set fra vejen



Adresse: Læsøvej 4, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026282  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 04.08.2026



Have



Have og nedgang til kælder



Set fra haven



Have



Overdækket terrasse



Udendørs



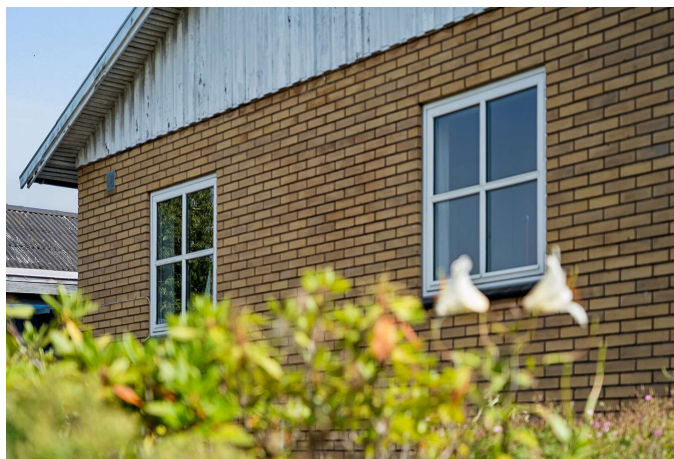
Adresse: Læsøvej 4, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026282  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 04.08.2026



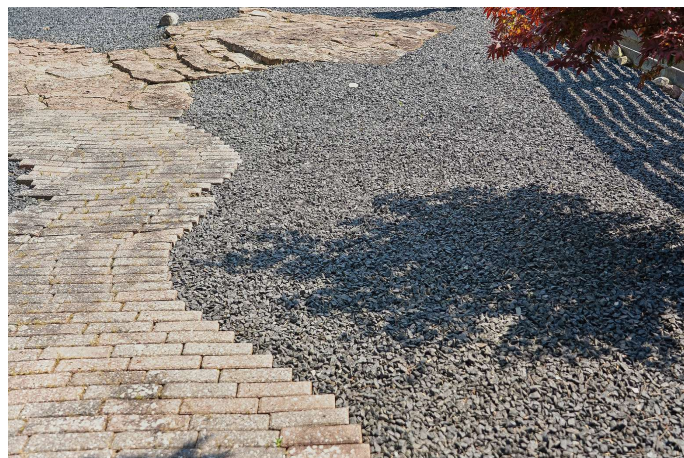
Overdækket terrasse



Udendørs



Udendørs



Udsigt

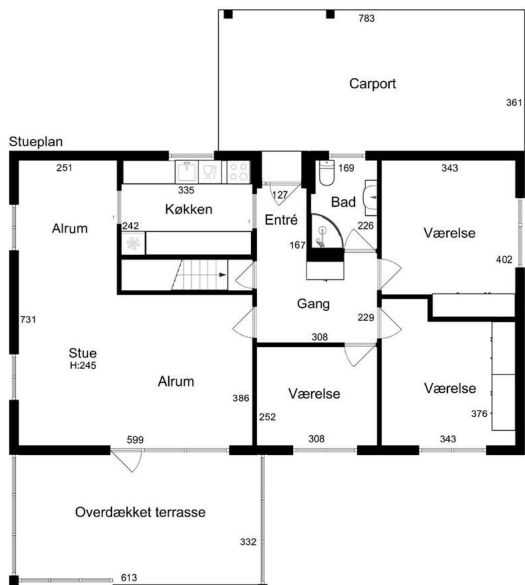


Gade

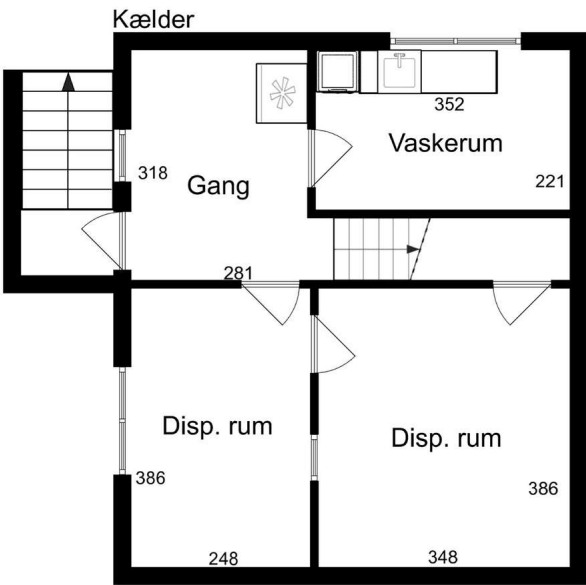
Adresse: Læsøvej 4, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026282  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 04.08.2026



Stueplan



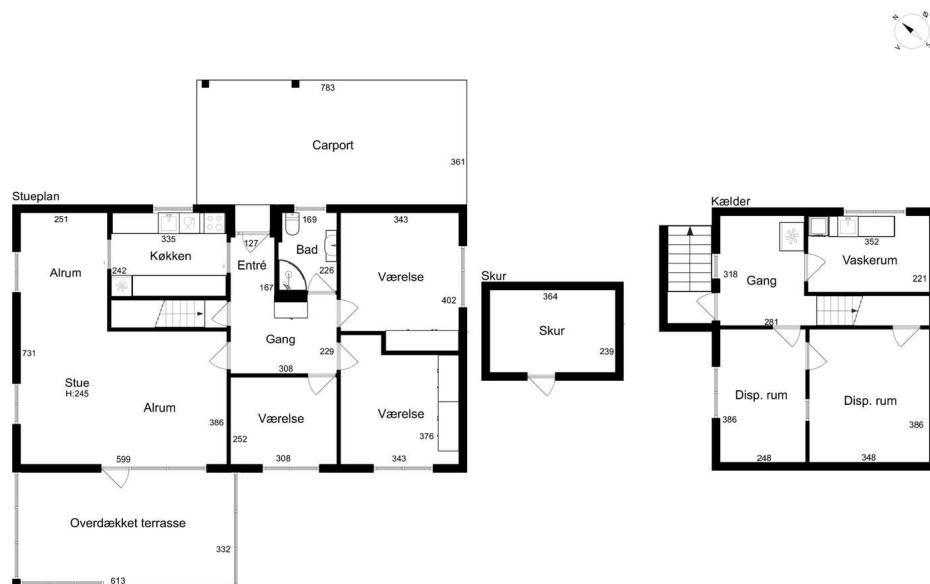
Kælder



Adresse: Læsøvej 4, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

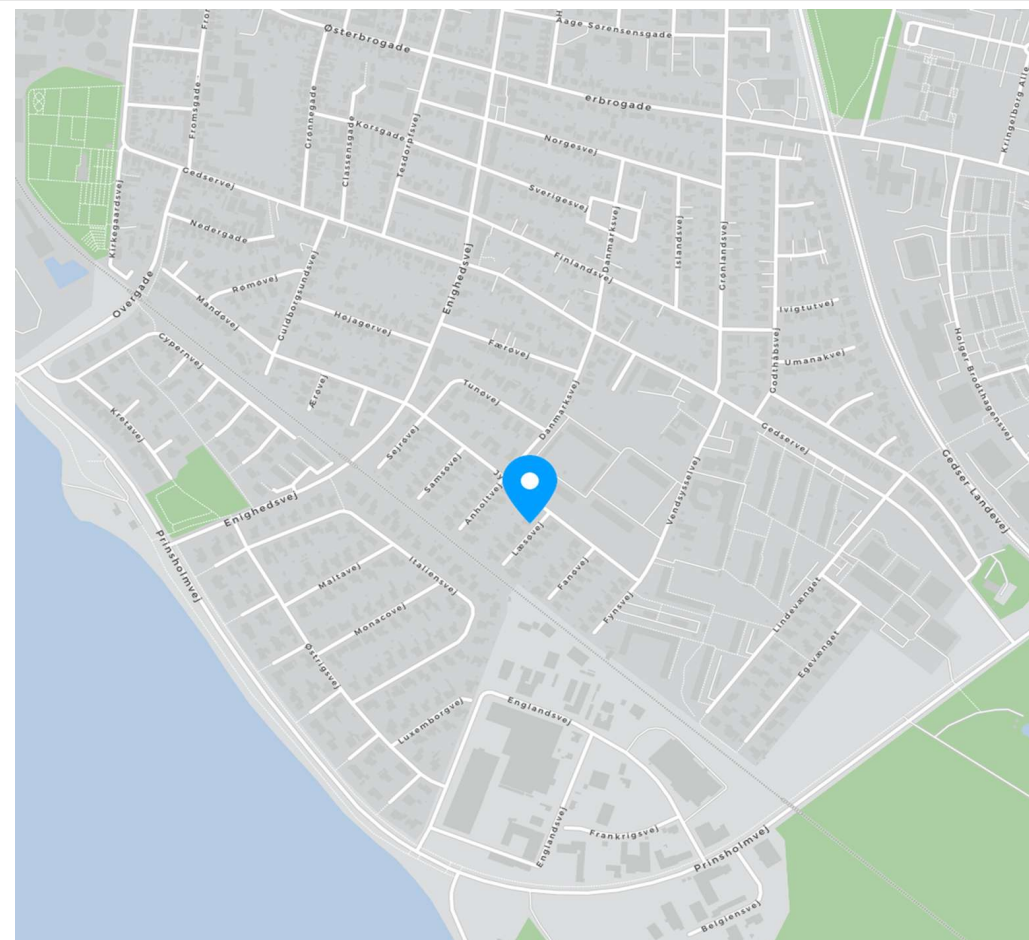
Sagsnr.: 2026282  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 04.08.2026



**EFXIT**  
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)





Adresse: Læsøvej 4, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026282  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 04.08.2026

|                                                                                                                                            |                            |                                                                                                                                                                                |                    |                                                                                                        |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <u>Ejendomsdata*:</u>                                                                                                                      |                            | <b>Arealer**</b>                                                                                                                                                               |                    | <u>Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:</u>                                  |  |
| <b>Ejendommen</b>                                                                                                                          |                            |                                                                                                                                                                                |                    | <b>Servitutter</b>                                                                                     |  |
| Ejendomstype:                                                                                                                              | Villa                      | Grundareal:                                                                                                                                                                    | 753 m <sup>2</sup> | - Nr. 1: 19.12.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv                                     |  |
| Må benyttes til:                                                                                                                           | Helårsbeboelse             | Boligareal i alt:                                                                                                                                                              | 106 m <sup>2</sup> | - Nr. 2: 18.11.1964 - Retsanm Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemfor-<br>syning mv, Om resp se akt |  |
| Kommune:                                                                                                                                   | Guldborgsund               | Øvrige arealer:                                                                                                                                                                |                    | - Nr. 3: 10.03.2004 - Lokalplan F43                                                                    |  |
| Matr.nr.:                                                                                                                                  | 23n Nykøbing F. Markjorder | Kælder:                                                                                                                                                                        | 57 m <sup>2</sup>  | <b>Planer</b>                                                                                          |  |
| BFE-nr.:                                                                                                                                   | 5429345                    | Carport:                                                                                                                                                                       | 19 m <sup>2</sup>  | Kommuneplan NYKF B19 - Ældre boligområde Østerbro Nykøbing F.                                          |  |
| Zonestatus:                                                                                                                                | Byzone                     | Drivhus:                                                                                                                                                                       | 8 m <sup>2</sup>   | Lokalplan NYK F43 - Østerbro                                                                           |  |
| Vej:                                                                                                                                       | Offentlig vej              | Udhus:                                                                                                                                                                         | 9 m <sup>2</sup>   |                                                                                                        |  |
| Opført/ombygget år:                                                                                                                        | 1965                       |                                                                                                                                                                                |                    |                                                                                                        |  |
| <b>Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag</b>                                                                                          |                            | ** Læs nærmere om, hvordan arealer opgø-<br>res på <a href="http://www.boligejer.dk">www.boligejer.dk</a> . Bygningsarealer<br>oplyses ifølge BBR-meddelelsen.                 |                    |                                                                                                        |  |
| Offentlig vurdering pr.                                                                                                                    | 2024                       |                                                                                                                                                                                |                    |                                                                                                        |  |
| Ejendomsværdi:                                                                                                                             | 1.375.000                  |                                                                                                                                                                                |                    |                                                                                                        |  |
| Grundværdi:                                                                                                                                | 588.000                    |                                                                                                                                                                                |                    |                                                                                                        |  |
| Grundlag for ejd. værdiskat:                                                                                                               | 1.100.000                  |                                                                                                                                                                                |                    |                                                                                                        |  |
| Grundlag for grundskyld:                                                                                                                   | 470.400                    |                                                                                                                                                                                |                    |                                                                                                        |  |
|                                                                                                                                            |                            | * Flere af oplysningerne vedr. ejendommen,<br>arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet<br>fra diverse offentlige registre og kan derfor<br>ikke betragtes som en garanti. |                    |                                                                                                        |  |
| <u>Tilbehør:</u>                                                                                                                           |                            |                                                                                                                                                                                |                    |                                                                                                        |  |
| Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):                                                |                            |                                                                                                                                                                                |                    |                                                                                                        |  |
| Emhætte (Electrolux), Vaskemaskine (Wasco), Kogeplade (Zanussi), Opvaskemaskine (Zanussi), Køleskab (Zanus-<br>si), Tørretumbler (Gorenje) |                            |                                                                                                                                                                                |                    |                                                                                                        |  |
| Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.                                                                          |                            |                                                                                                                                                                                |                    |                                                                                                        |  |
| Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.                                                                                    |                            |                                                                                                                                                                                |                    |                                                                                                        |  |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Adresse: Læsøvej 4, 4800 Nykøbing F<br>Kontantpris: kr. 1.695.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | Sagsnr.: 2026282<br>Ejerudgift/md.: kr. 2.003                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Dato: 04.08.2026 |
| <p><b>Forsikringsforhold:</b><br/>Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring<br/>Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:<br/>Svamp: Nej                                      Insekt: Nej                                      Rørskade: Nej<br/>Forbehold: Forsikringspræmie samt dækninger er ANSLÅET.</p>                                          |  | <p><u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u></p> <p><b>Renovation:</b><br/>Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.</p> <p><b>Jordforurening</b><br/>Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassifice-<br/>ret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over<br/>et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som<br/>forurennet.</p> <p><b>Oplysning om foreløbige ejendomsskatter</b><br/>Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i<br/>salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til<br/>brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i<br/>salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-<br/>grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.</p> <p>Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via<br/>forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen<br/>angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op-<br/>eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uved-<br/>kommende.</p> <p>Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af<br/>ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.</p> |                  |
| <p><u>Ejendommens forsyningsmæssige forhold</u><br/>Årligt varmekonsum:<br/>Udgift kr.: 15.698                                      Forbrug:<br/>Udgiften er beregnet i år: 2021<br/>Varmeinstallation: Fjernvarme<br/>Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme<br/>Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen<br/>Oplysningerne stammer fra: Energimærke</p> <p>Vand: Alment vandforsyningsanlæg<br/>Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem</p> |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |
| <p><u>Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:</u><br/>Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg,<br/>evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken<br/>salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.</p>                                                    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |
| <p><u>Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:</u><br/>Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse<br/>og skal foreligge, før købsaftale indgås.<br/><br/>Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.</p> <p>Energimærkning: Energimærke D</p>                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |

|                                     |     |       |                                                            |                             |                  |  |
|-------------------------------------|-----|-------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------|--|
| Adresse: Læsøvej 4, 4800 Nykøbing F |     |       | Sagsnr.: 2026282                                           |                             | Dato: 04.08.2026 |  |
| Kontantpris: kr. 1.695.000          |     |       | Ejerudgift/md.: kr. 2.003                                  |                             |                  |  |
| <u>Ejerudgift 1. år:</u>            |     |       | <u>Pr. år</u>                                              | <u>Kontantbehov ved køb</u> |                  |  |
| Ejendomsværdiskat                   | kr. | 5.610 | Kontantpris                                                | kr.                         | 1.695.000        |  |
| Grundskyld                          | kr. | 7.479 | Tinglysningsafgift af skødet                               | kr.                         | 12.050           |  |
| Renovation                          | kr. | 3.758 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået                  | kr.                         | 10.000           |  |
| Husforsikring. ANSLÅET              | kr. | 7.000 | Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået | kr.                         | 10.000           |  |
| Rottebekæmpelse                     | kr. | 186   | I alt                                                      | kr.                         | 1.727.050        |  |
| Ejerudgift i alt 1. år              |     |       | kr.                                                        | 24.034                      |                  |  |

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: 85.000    Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.295 md. / 111.536 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.407 md. / 88.889 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: Læsøvej 4, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026282  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 04.08.2026

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 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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.053.000

**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



**Aksel Høst Hansen**

Ejendomsmægler MDE

27588366

ahh@john-ole.dk