

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

Nykøbingvej 284

4800 Nykøbing F

Pris	695.000 kr.
Udbetaling	35.000 kr.
Brutto	3.848 kr.
Netto	3.065 kr.
Ejerudgift (md)	1.576 kr.
Boligareal	117 m ²
Carport	43 m ²
Udhus	60 m ²
Grundareal	1.423 m ²
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1872
Sagsnummer	2026047
Ejendomstype	Villa
Energimærke	E



Charmende villa tæt på Nykøbing F.

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: Nykøbingvej 284, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026047
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 17.06.2026



Charmerende ejendom på 117 m² beliggende mellem Nykøbing F. og Horreby med gode busforbindelser begge veje. Det ligger på en 1.423 m² stor grund. Ejendommen er med eternittag og bindingsværk på facaden ud mod vejen. Huset opvarmes med elvarme og brændeovn. Der ligger fjernvarme ude i vejen.

Indeholder: Indgang til huset via overdækning og stor udestue (tidligere carport som det er registreret som på bbr). Udestuen/indgangsparti er med dør til både den overdækkede terrasse, samt bagsiden af haven. Oprindelig entré med flisegulv og trappe til 1. salen. Badeværelse med bruser, toilet, vask med skabe, flisegulv og flisevægge. Spise- og opholdsstue med charmerende synlige bjælker, varmepumpe og brændeovn. Lille udestue med udgang til forhaven (ikke registreret på bbr). Køkken med laminatgulv og lille spiseplads. Bryggers med laminatgulv og stik til vaskemaskine.

1.sal: Stor repos/fordelingsgang med trægulv og tidligere værelse, som der kan lukkes af til igen. Børne-/gæsteværelse med trægulv. Toilet med vask, laminatgulv og fin opbevaringsplads. Soveværelse med trægulv.

Desuden stort udhus på 60 m², hvor ca. halvdelen er udnyttet til fedt hobbyrum. Her er varmepumpe og dør ud til baghaven. Man kan desuden komme tørfodet ind i huset via den store udestue. Den anden halvdel af udhuset er udnyttet til godt og brugbart værksted.

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: Bastian Øster Nielsen

Adresse: Nykøbingvej 284, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026047
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 17.06.2026



Overdækket terrasse



Udestue



Hobbyrum



Fordelingsgang



Stue



Stue

Adresse: Nykøbingvej 284, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026047
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 17.06.2026



Stue



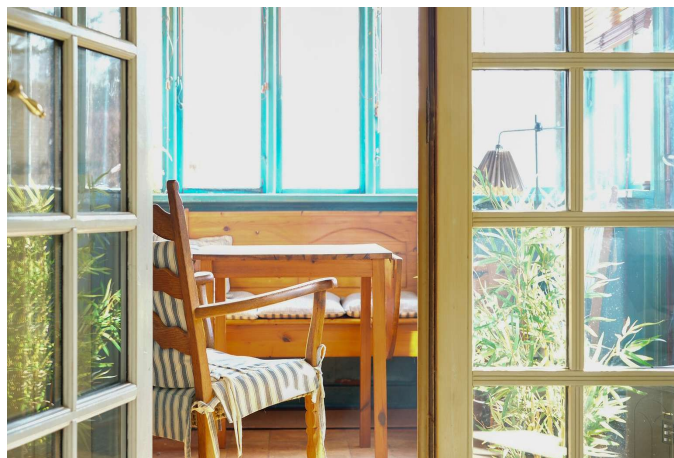
Stue



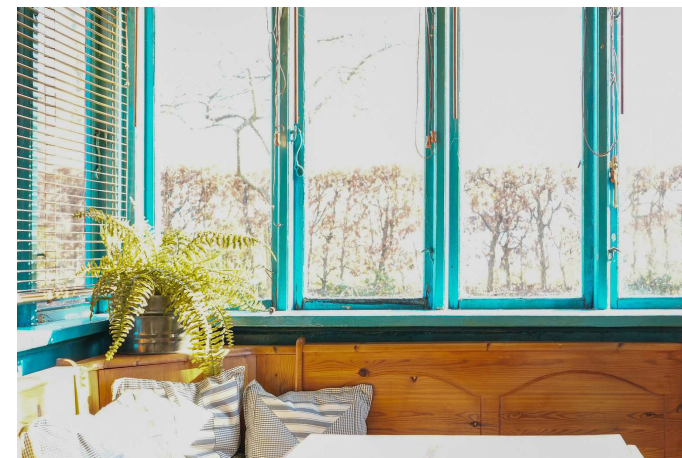
Stue



Udestue



Udestue



Udestue

Adresse: Nykøbingvej 284, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026047
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 17.06.2026



Køkken



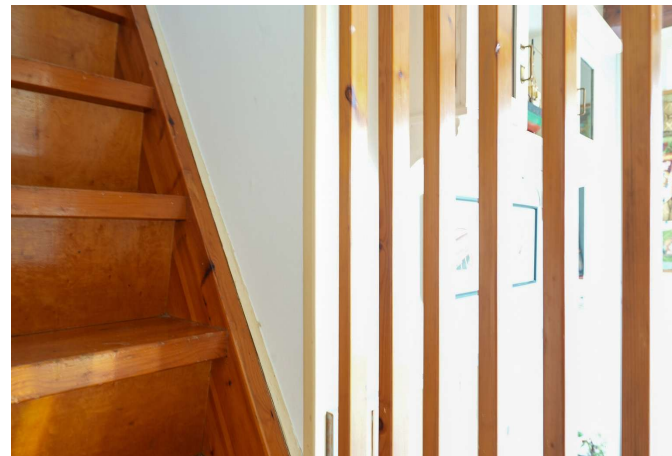
Køkken



Køkken



Bryggers



Trappe



Badeværelse

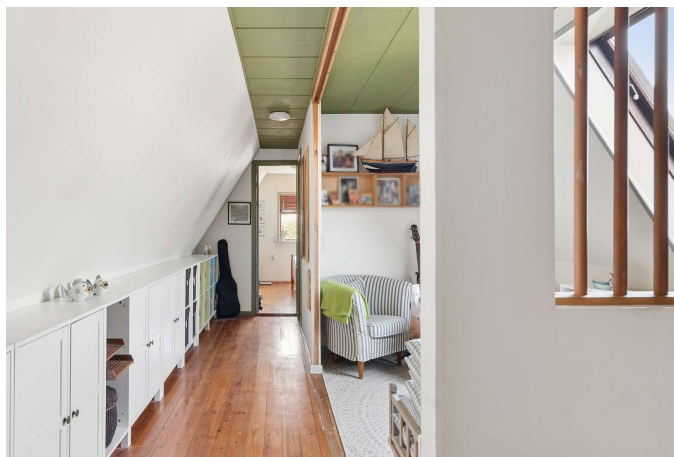
Adresse: Nykøbingvej 284, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026047
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 17.06.2026



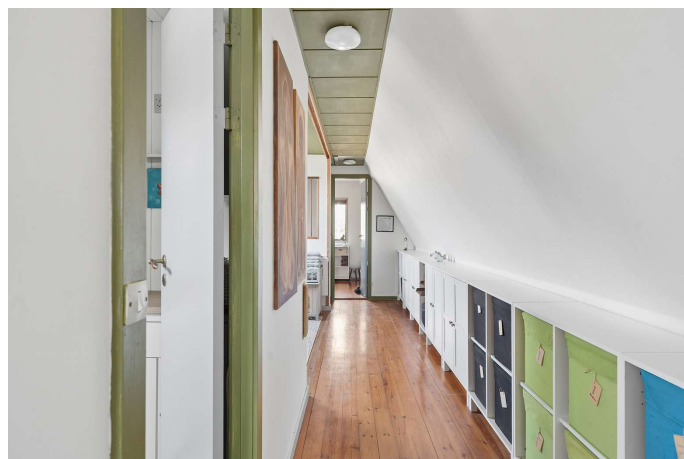
Værelse



Gang



Arbejdsværelse



Gang



Soveværelse



Set fra haven

Adresse: Nykøbingvej 284, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026047
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 17.06.2026



Gade

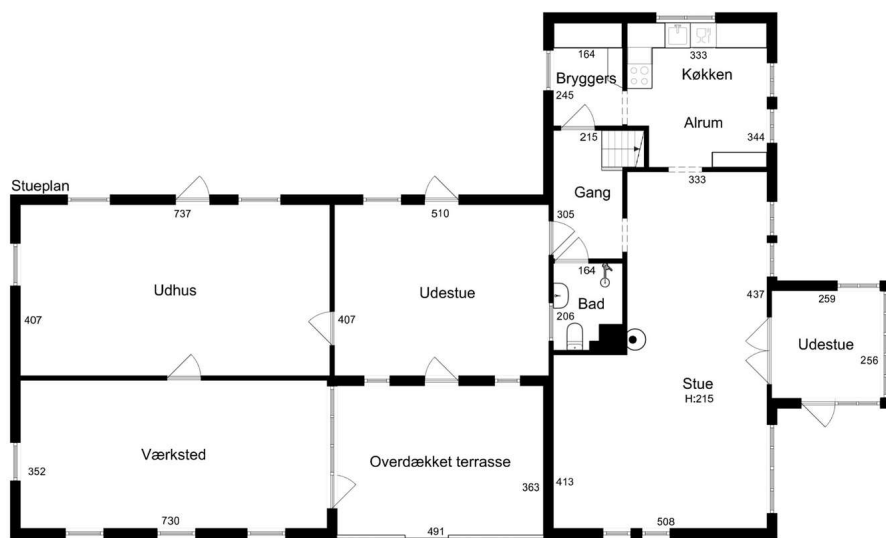


Set fra haven

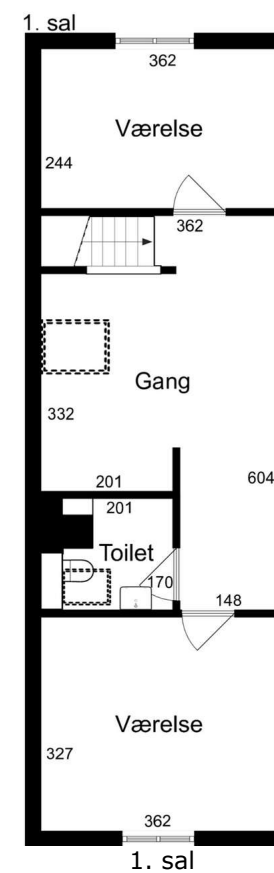
Adresse: Nykøbingvej 284, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026047
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 17.06.2026



Stueplan

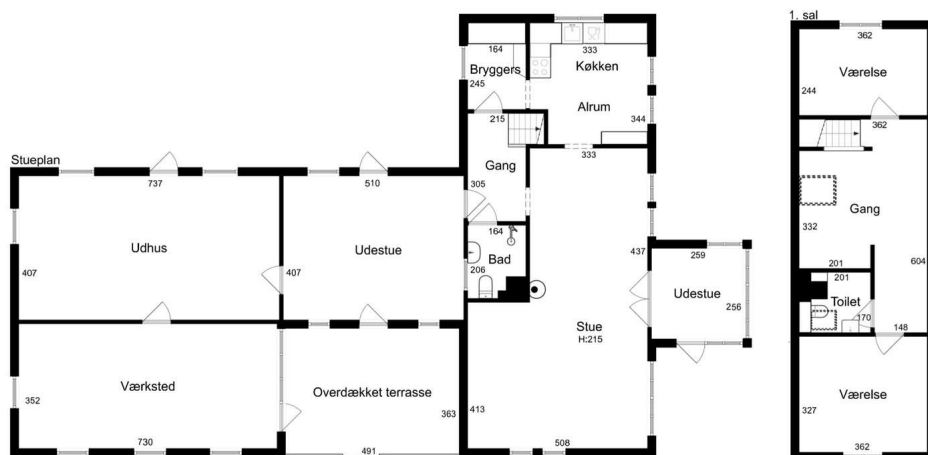


1. sal

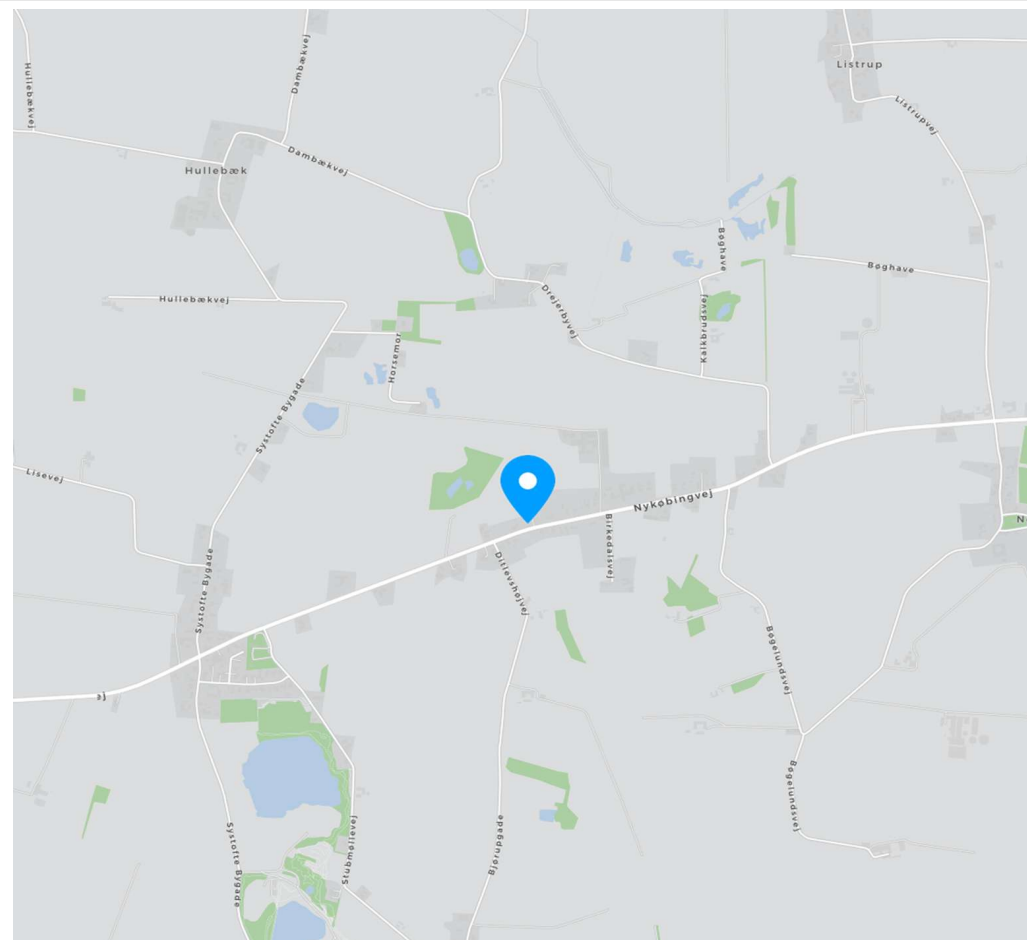
Adresse: Nykøbingvej 284, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026047
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 17.06.2026



Alle plan (1x1)



Dato: 17.06.2026

Adresse: Nykøbingvej 284, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026047
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

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: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 24.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
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: 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Andre forhold af væsentlig betydning - Salgsopstilling
Renovation:
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003 (SOP)
Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om
udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente
omkostninger hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig
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.

Adresse: Nykøbingvej 284, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026047
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 17.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.170	Kontantpris	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	3.778	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring, anslået	kr.	7.000	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	210	I alt	kr.	718.696
Skorstensfejning	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 18.916			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.848 md. / 46.171 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.065 md. / 36.779 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: 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. 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: Nykøbingvej 284, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 695.000	Sagsnr.: 2026047 Ejerudgift/md.: kr. 1.576	Dato: 17.06.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 4: hovedstol kr. 200.000 Nr. 5: hovedstol kr. 527.000 Nr. 6: hovedstol kr. 300.000	

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



Bastian Øster Nielsen
Ejendomsmægler, MDE

30898904

bn@john-ole.dk