

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



## Skovbrynet 1

4800 Nykøbing F

Pris	1.495.000 kr.
Udbetaling	75.000 kr.
Brutto	8.177 kr.
Netto	6.517 kr.
Ejerudgift (md)	2.265 kr.
Boligareal	142 m <sup>2</sup>
Garage	19 m <sup>2</sup>
Udhus	21 m <sup>2</sup>
Grundareal	823 m <sup>2</sup>
Værelser	5
Antal plan	1
Byggeår	1969/1996
Sagsnummer	2026156
Ejendomstype	Villa
Energimærke	<b>D</b>

1-plansvilla på 142 m<sup>2</sup> med 4 værelser



## 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: Skovbrynet 1, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026156  
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 05.06.2026



Rummelig og godt beliggende 1-plansvilla på 142 m<sup>2</sup> + 40 m<sup>2</sup> værksted/carport i hvide sten med ståltag fra 1996. Den ligger på en 823 m<sup>2</sup> pænt beplantet grund med en god flisebelagt indkørsel på en lukket vej. Huset opvarmes med fjernvarme og pejseindsats.

Indeholder: Lille indgangsparti med flisegulv. Fordelingsgang med trægulv og indbyggede skabe. Gæstetoilet med flisegulv, toilet og vask. Bryggers med flisegulv, stik til vaskemaskine og tørretumbler, vask og skabe. Fra bryggers har du adgang til garagen som er omdannet til værksted. Badeværelse med flisegulv, toilet, vask, badekar og skabe. Soveværelse med trægulv og indbyggede skabe. Ydermere 3 værelser, 2 af dem med indbyggede skabe. Køkken med mulighed for lille spiseplads og udgang til overdækket fliseterrasse (ikke registreret på bbr). Stor vinkelstue med god plads til både spise- og opholdsafdeling, pejseindsats, trægulv og udgang til overdækket fliseterrasse i forhaven (ikke registreret på bbr).

Desuden dejlig for- og baghave, samt overdækning/skur på siden af huset og drivhus (begge ikke registreret på bbr).

### 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: Skovbrynet 1, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026156  
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 05.06.2026



Set fra vejen



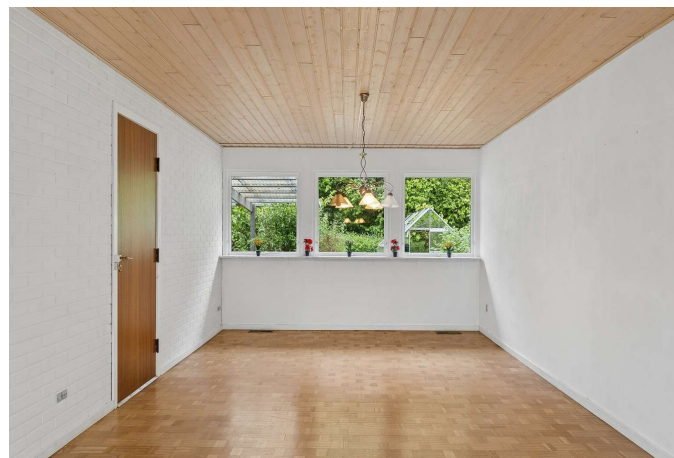
Overdækket terrasse



Stue



Stue



Stue



Køkken



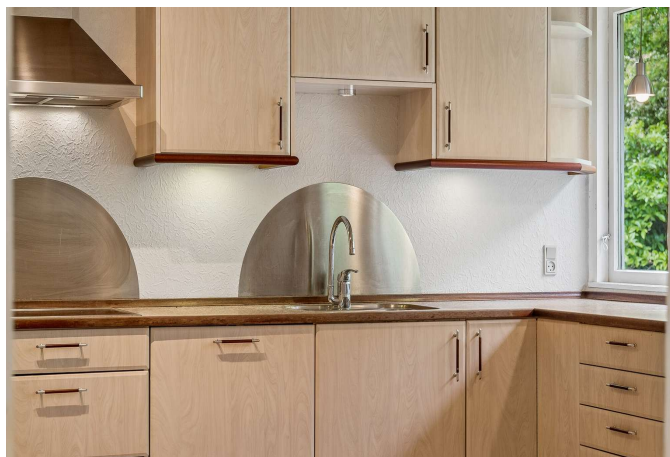
Adresse: Skovbrynet 1, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026156  
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 05.06.2026



Køkken



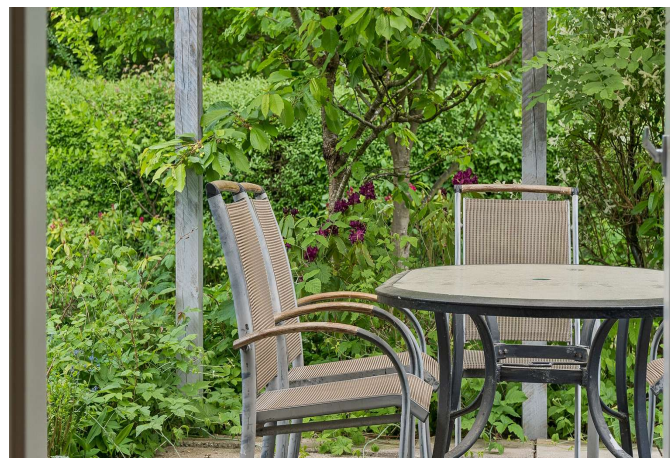
Køkken



Køkken



Overdækket terrasse



Udendørs



Soveværelse



Adresse: Skovbrynet 1, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026156  
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

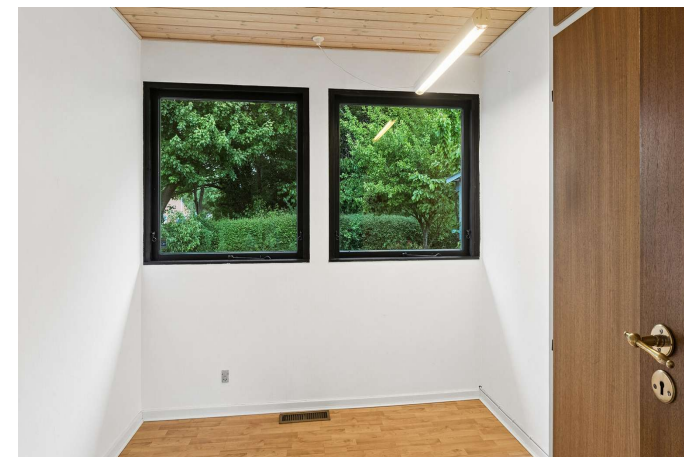
Dato: 05.06.2026



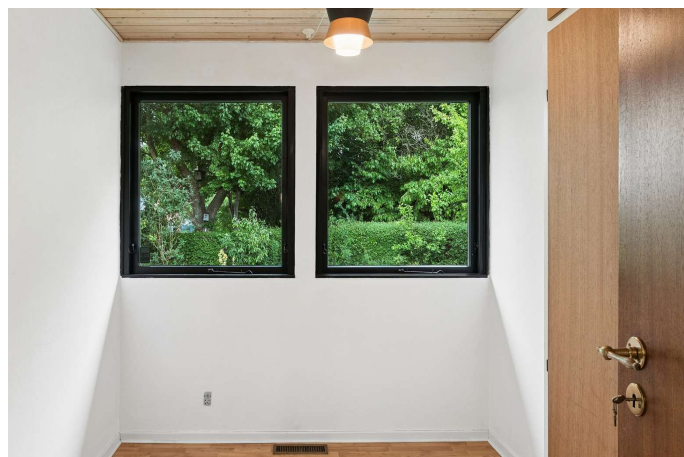
Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Fordelingsgang



Fordelingsgang



Adresse: Skovbrynet 1, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026156  
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

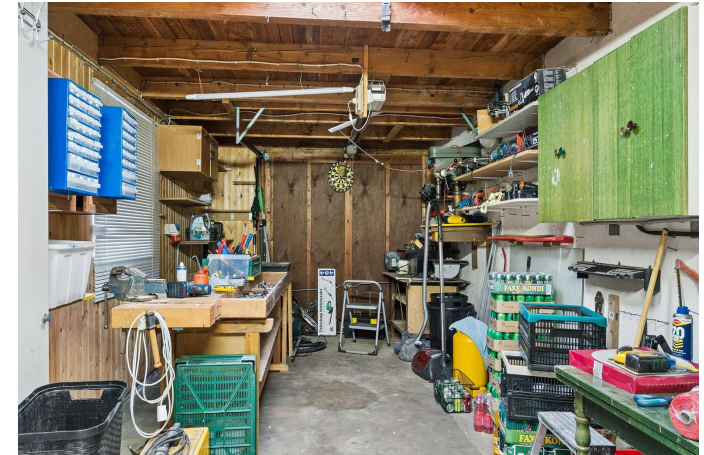
Dato: 05.06.2026



Toilet



Bryggers



Værksted



Set fra carporten



Set fra vejen



Set fra haven



Adresse: Skovbrynet 1, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026156  
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

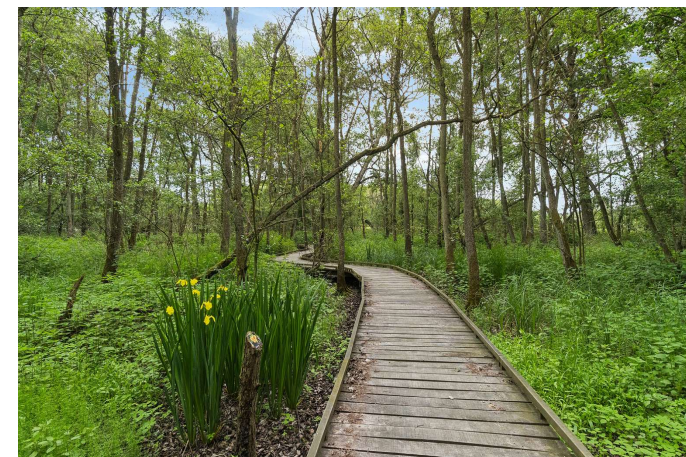
Dato: 05.06.2026



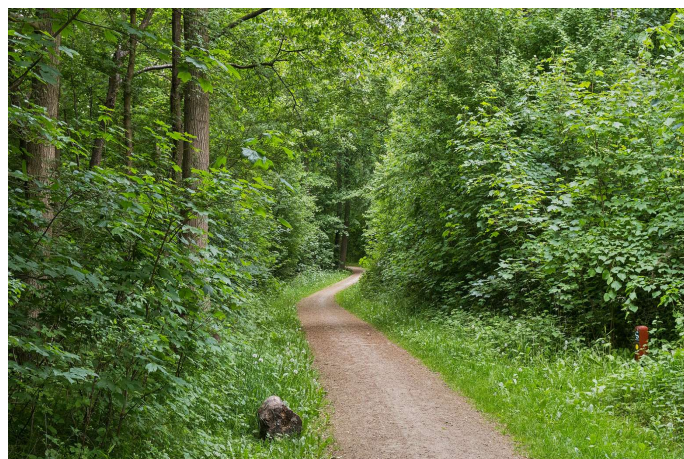
Nærområdet



Nærområdet



Nærområdet



Nærområdet



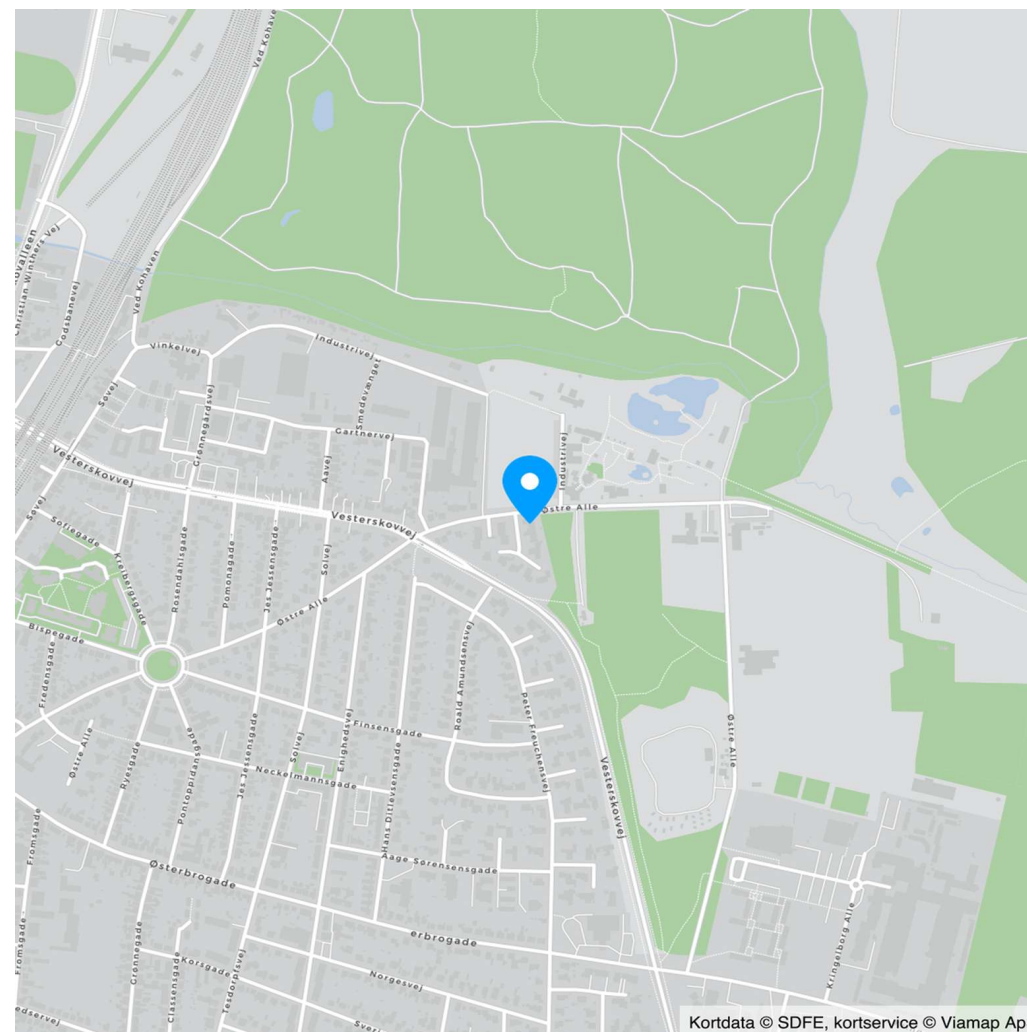
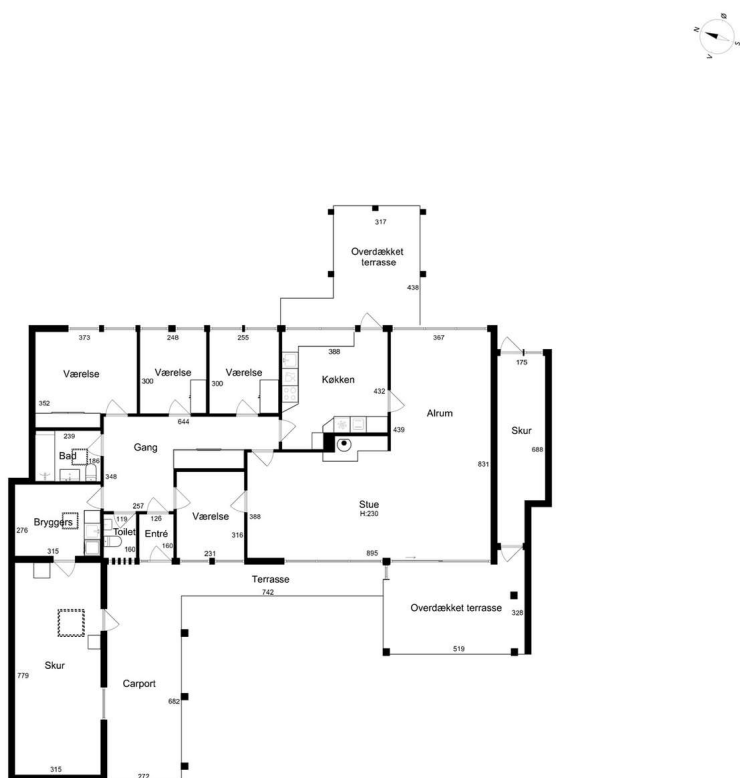
Nærområdet



Adresse: Skovbrynet 1, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026156  
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 05.06.2026





Dato: 05.06.2026



Dato: 05.06.2026



Adresse: Skovbrynet 1, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026156  
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 05.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.262	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	8.561	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Husforsikring	kr.	6.384	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	217	I alt	kr.	1.523.376
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 27.182			

**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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.177 md. / 98.128 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.517 md. / 78.199 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 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: Skovbrynet 1, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026156  
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 05.06.2026

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. 6: hovedstol kr. 1.408.000

**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](mailto:post@john-ole.dk)

[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)



**Bastian Øster Nielsen**  
Ejendomsmægler, MDE

30898904

[bn@john-ole.dk](mailto:bn@john-ole.dk)