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

Landligt beliggende villa i naturskønne omgivelser.

# Sibirien 7

4800 Nykøbing F

| | |
|---|---|
| Pris | 930.000 kr. |
| Udbetaling | 50.000 kr. |
| Brutto | 5.167 kr. |
| Netto | 4.118 kr. |
| Ejerudgift (md) | 1.102 kr. |
| Boligareal | 171 $m^2$ |
| Udhus | 50 $m^2$ |
| Grundareal | 2.110 $m^2$ |
| Værelser | 6 |
| Antal plan | 2 |
| Byggeår | 1893/1983 |
| Sagsnummer | 2026277 |
| Ejendomstype | Villa |
| Energimærke | B |

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

# 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: Sibirien 7, Virket, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 930.000

Sagsnr.: 2026277
Ejerudgift/md.: kr. 1.102

Dato: 10.09.2026

Velkommen til Sibirien! Er drømmen fred og ro samt udsigt til marker og skov? Så tag og se nærmere på Sibirien 7. Her får du luft under vingerne, og du er 15 minutters kørsel fra Nykøbing F. station. Modsatte vej har du 10 minutters kørsel til hyggelige Stubbekøbing by, som også byder på et charmerende havnemiljø. Få minutter fra boligen finder du Horreby med købmand, skole og børnehave. Er du til naturskønne gåturer, så har du Horreby Lyng få minutter fra ejendommen her.

Boligen er indrettet som følgende:

Du træder ind i den rummelige entré med skabsplads, herfra træder du ind i det store opholdsområde hvor du finder god plads til både spisebord og sofaarrangementet. I åben forbindelse med stuen har du køkkenet hvorfra du har adgang til et godt bryggers, og videre adgang til badeværelse med toilet, brus og vask.

I stueplan finder du ydermere to gode værelser i gode størrelser.

Førstesalen byder på stor repos der giver adgang til yderligere to fine værelser samt det større soveværelse hvorfra du har udgang til den imponerende altan der giver dig en skøn udsigt ud over de åbne vidder.

Førstesalen rummer yderligere et badeværelse.

Udvendigt på den store grund finder du et udhus. I forlængelse heraf er lavet en skøn terrasse hvor du virkelig kan tage den dejlige natur ind og bare nyde freden og roen.

Ejendommen opvarmes ved luft til vand varmepumpe og præsterer et flot energimærke B.

Alt i alt en dejligt beliggende ejendom der står klar til nye ejere.

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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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: Sibirien 7, Virket, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 930.000

Sagsnr.: 2026277
Ejerudgift/md.: kr. 1.102

Dato: 10.09.2026

Altan

Spisestue

Spisestue

Spisestue

Stue

Kig til entréen fra stuen



**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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: Sibirien 7, Virket, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 930.000

Sagsnr.: 2026277
Ejerudgift/md.: kr. 1.102

Dato: 10.09.2026

Køkken

Køkken

Køkken med åben forbindelse til spiseplads

Udsigt

Værelse

Gang på 1. sal


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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: Sibirien 7, Virket, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 930.000

Sagsnr.: 2026277
Ejerudgift/md.: kr. 1.102

Dato: 10.09.2026

Værelse

Værelse

Værelse

Soveværelse med udgang til altanen

Entré

Bryggers



**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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: Sibirien 7, Virket, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 930.000

Sagsnr.: 2026277
Ejerudgift/md.: kr. 1.102

Dato: 10.09.2026

Badeværelse

Badeværelse

Udsigt

Udendørs

Udsigt

Omgivelser


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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: Sibirien 7, Virket, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 930.000

Sagsnr.: 2026277
Ejerudgift/md.: kr. 1.102

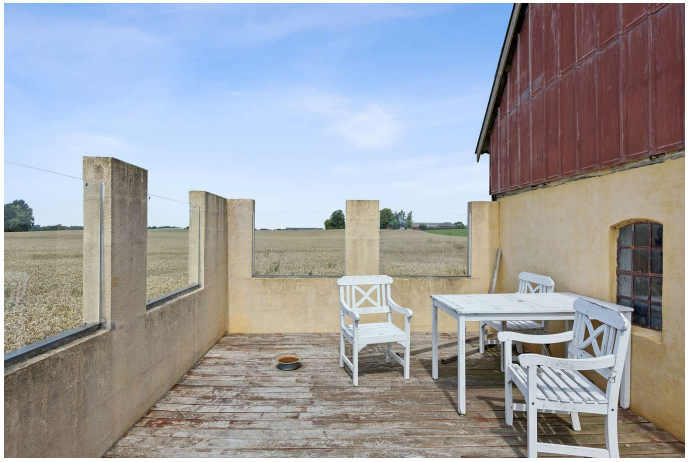
Dato: 10.09.2026

Omgivelser

Luftfoto

Set fra haven

Terrasse



Terrasse


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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

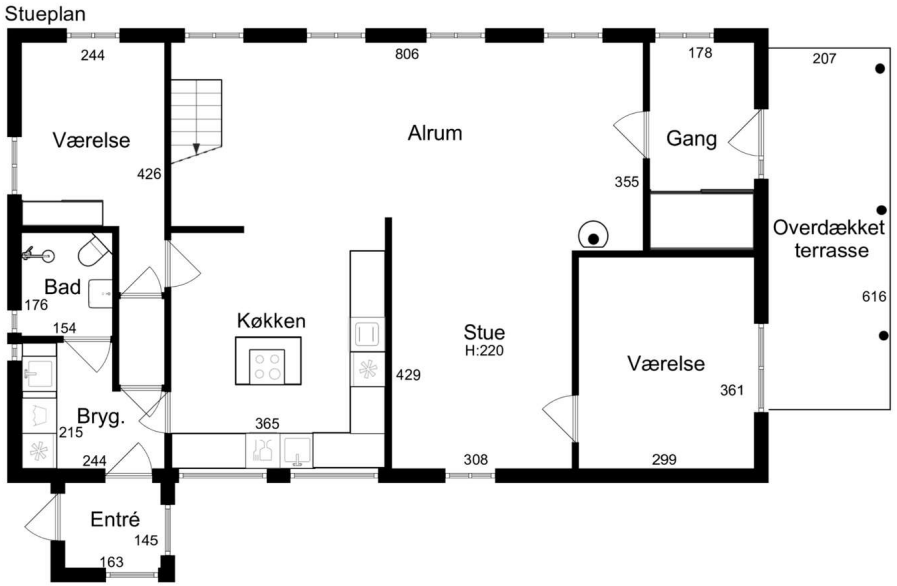
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Sibirien 7, Virket, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 930.000

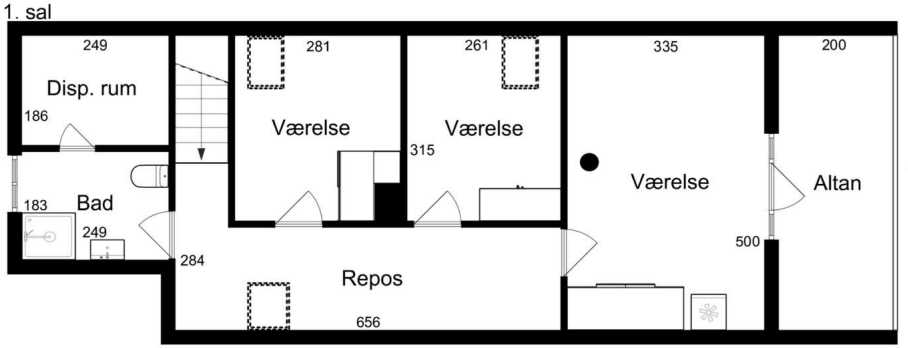
Sagsnr.: 2026277
Ejerudgift/md.: kr. 1.102

Dato: 10.09.2026

Stueplan




1. sal




EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar


COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

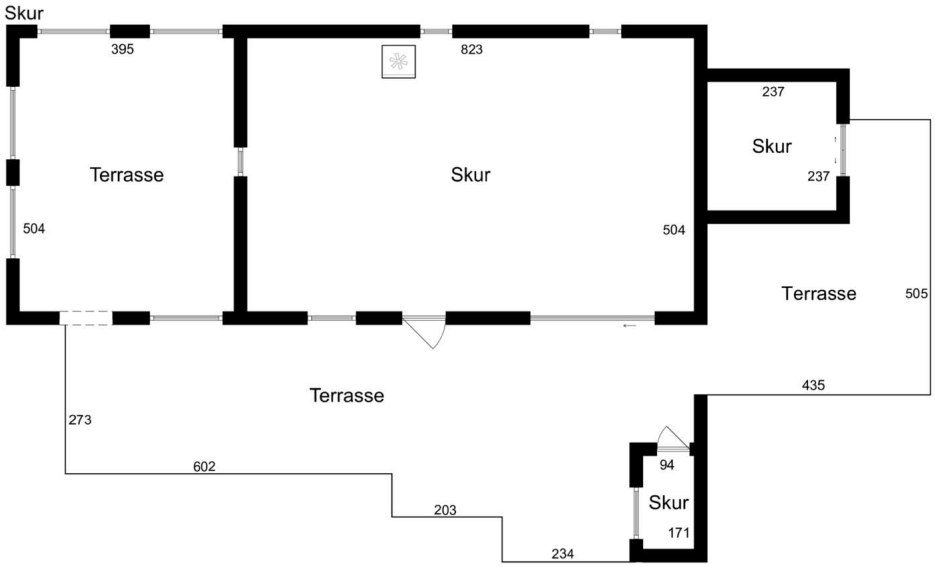
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

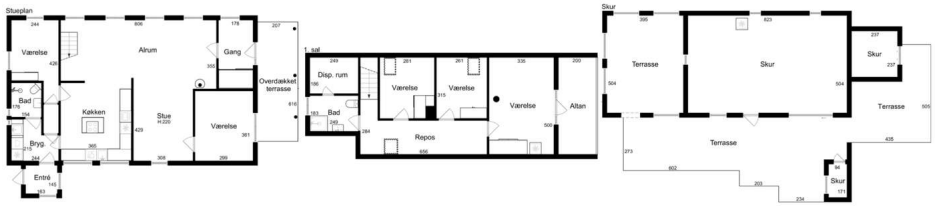
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Sibirien 7, Virket, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 930.000

Sagsnr.: 2026277
Ejerudgift/md.: kr. 1.102

Dato: 10.09.2026




EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar


COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

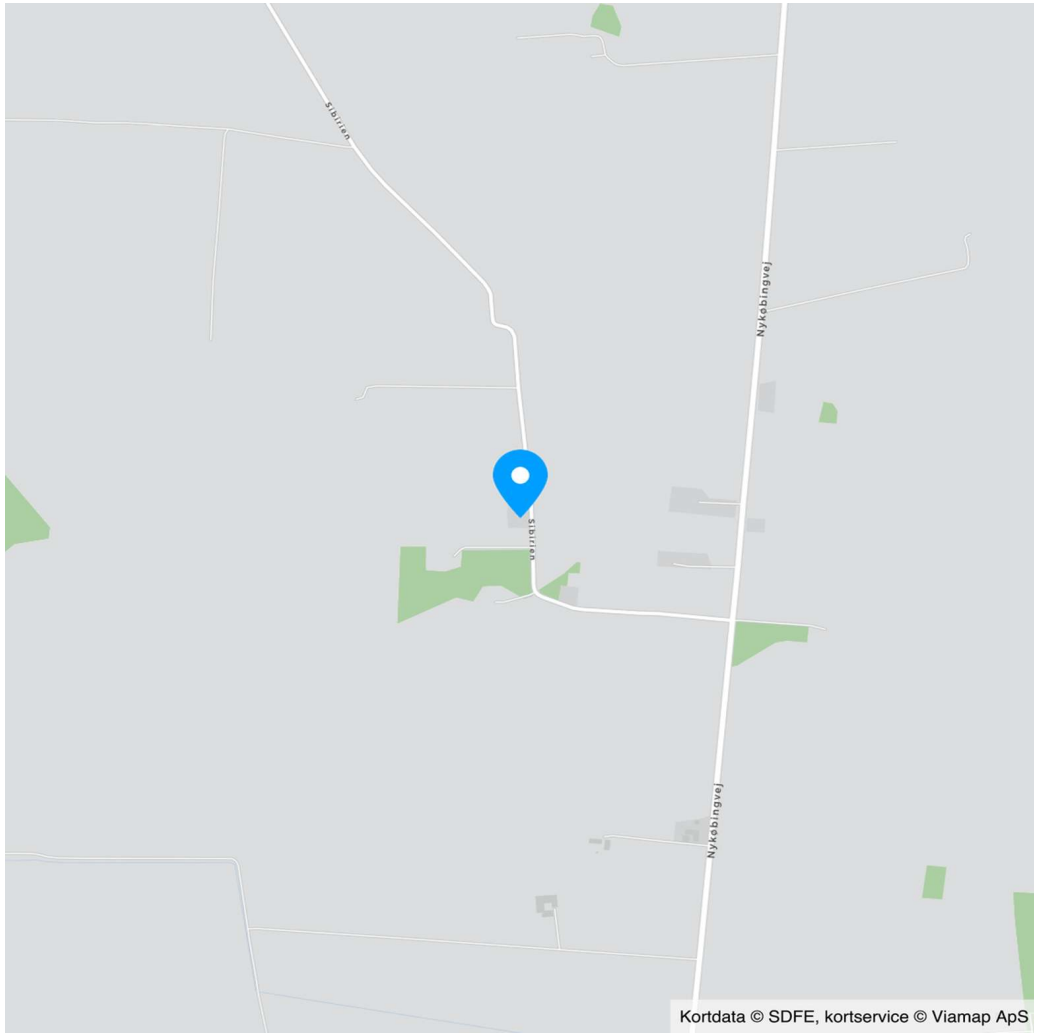
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Sibirien 7, Virket, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 930.000

Sagsnr.: 2026277
Ejerudgift/md.: kr. 1.102

Dato: 10.09.2026





**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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: Sibirien 7, Virket, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 930.000

Sagsnr.: 2026277
Ejerudgift/md.: kr. 1.102

Dato: 10.09.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Helårsbeboelse |
| Kommune: | Guldborgsund |
| Matr.nr.: | 17c Virket By, Falkerslev |
| BFE-nr.: | 7163167 |
| Zonestatus: | Landzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1893/1983 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 647.000 |
| Grundværdi: | 121.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 517.600 |
| Grundlag for grundskyld: | 96.800 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 2.110 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 171 $m^2$ |

Øvrige arealer:

| | |
|---|---|
| Udhus: | 50 $m^2$ |

** 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.

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Opvaskemaskine (Electrolux), Emhætte (Ukendt), Vaskemaskine (Bosch), Ovn (Zanussi), Kogeplade (Ukendt), Køleskab (Zanussi), Fryser (Scancool)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**
- Nr. 1: 17.11.1986 - Dok om vandforsyning mv 30_BA_582
- Nr. 2: 17.12.2013 - DEKLARATION om husspildevandspumpestation, spildevandstrykledning og elledning

**Planer**
Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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: Sibirien 7, Virket, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 930.000

Sagsnr.: 2026277
Ejerudgift/md.: kr. 1.102

Dato: 10.09.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolicen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Renovation:**
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**
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 beskatningsgrundlag 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 uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**
Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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: Sibirien 7, Virket, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 930.000

Sagsnr.: 2026277
Ejerudgift/md.: kr. 1.102

Dato: 10.09.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 2.640 |
| Grundskyld | kr. | 1.539 |
| Renovation | kr. | 3.758 |
| Husforsikring | kr. | 4.092 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 200 |
| Skorstensfejning. ANSLÅET | kr. | 1.000 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 13.229 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 930.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 7.450 |
| Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået | kr. | 10.000 |
| I alt | kr. | 947.450 |

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.167 md. / 62.007 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.118 md. / 49.416 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: 28.08.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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: Sibirien 7, Virket, 4800 Nykøbing F<br>Kontantpris: kr. 930.000 | Sagsnr.: 2026277<br>Ejerudgift/md.: kr. 1.102 | Dato: 10.09.2026 |

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 725.000

**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 Sydhavsøerne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmæglerkæder.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 Hansen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199
post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

### Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366
ahh@john-ole.dk