

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	5.117 kr.
Netto	4.078 kr.
Ejerudgift (md)	1.428 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

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. 1.428

Dato: 04.08.2026



Velkommen til Sibirien! Er drømmen fred og ro samt udsigt til marker og skov? Så tag og se nærmere på Sibirien. 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

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

Sagsnr.: 2026277
Ejerudgift/md.: kr. 1.428

Dato: 04.08.2026



Altan



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Stue



Kig til entréen fra stuen

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

Sagsnr.: 2026277
Ejerudgift/md.: kr. 1.428

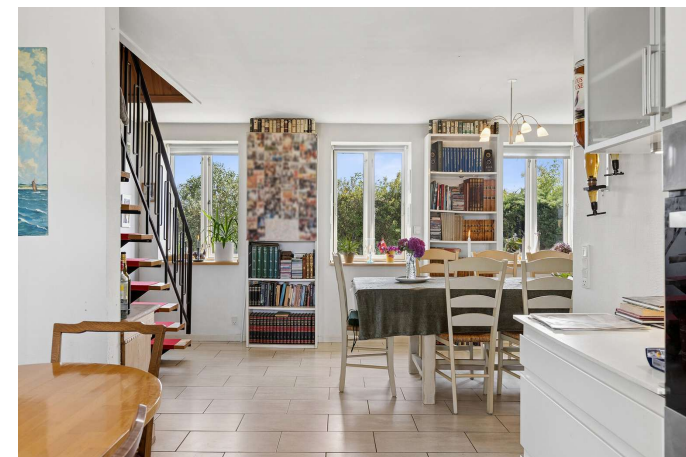
Dato: 04.08.2026



Køkken



Køkken



Køkken med åben forbindelse til spiseplads



Udsigt



Værelse



Gang på 1. sal

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

Sagsnr.: 2026277
Ejerudgift/md.: kr. 1.428

Dato: 04.08.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Soveværelse med udgang til altanen



Entré



Bryggers

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

Sagsnr.: 2026277
Ejerudgift/md.: kr. 1.428

Dato: 04.08.2026



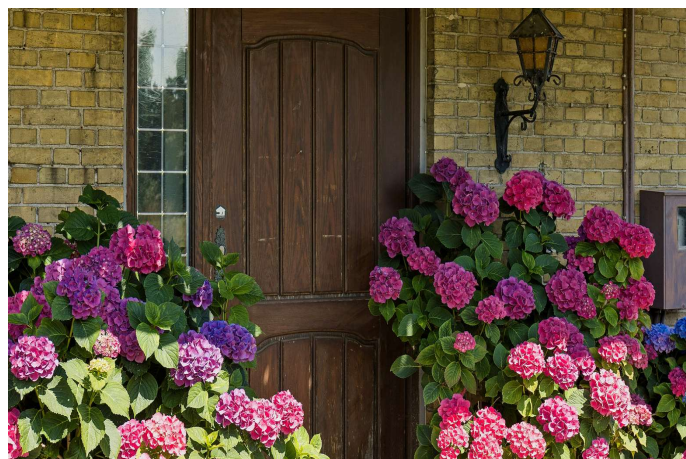
Badeværelse



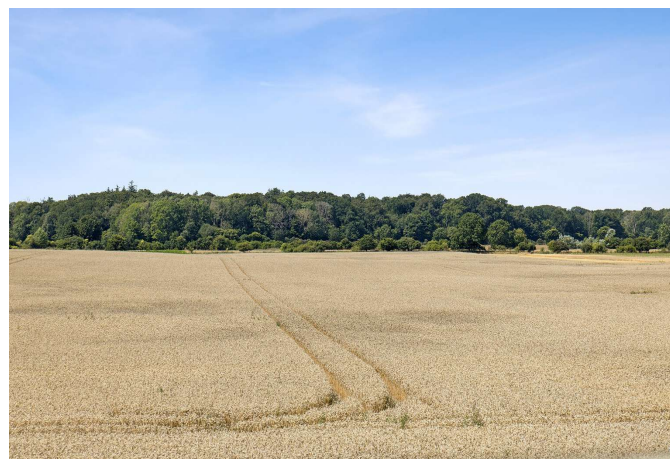
Badeværelse



Udsigt



Udendørs



Udsigt



Omgivelser

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

Sagsnr.: 2026277
Ejerudgift/md.: kr. 1.428

Dato: 04.08.2026



Omgivelser



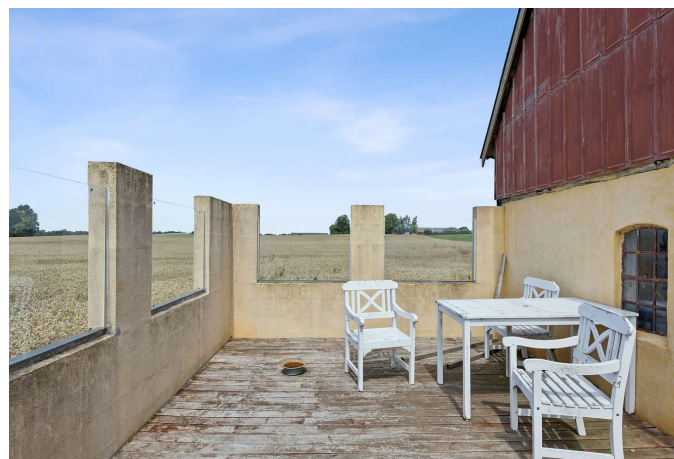
Luftfoto



Set fra haven



Terrasse



Terrasse

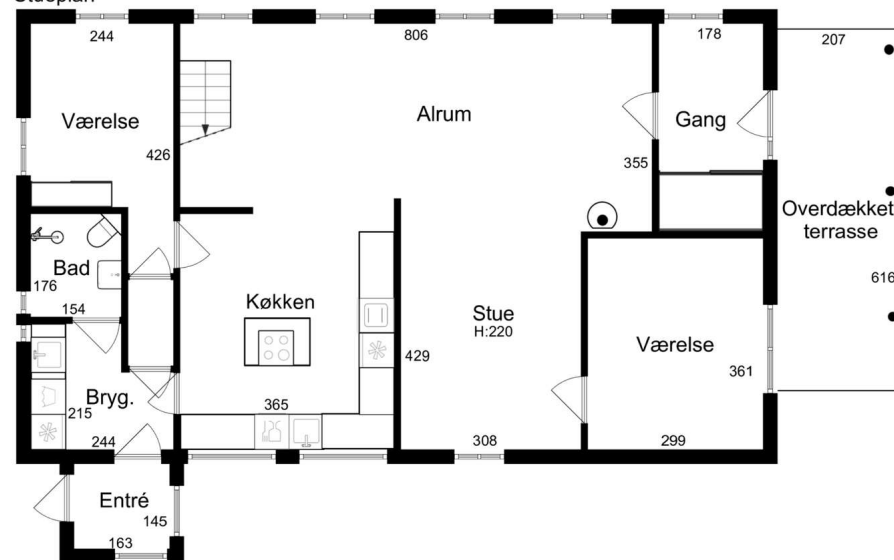
Adresse: Sibirien 7, Virket, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 930.000

Sagsnr.: 2026277
Ejerudgift/md.: kr. 1.428

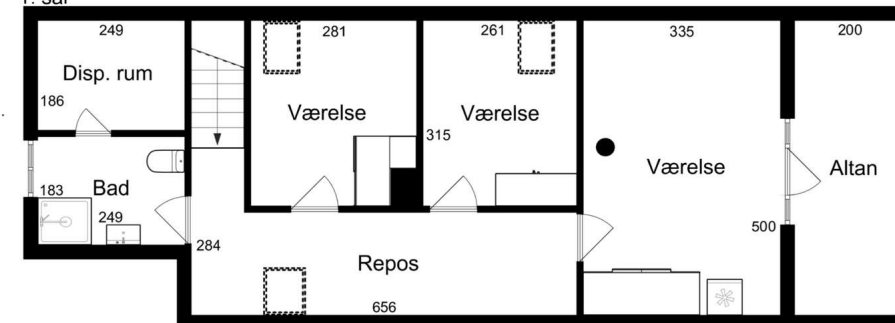
Dato: 04.08.2026



Stueplan



1. sal



EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Dato: 04.08.2026



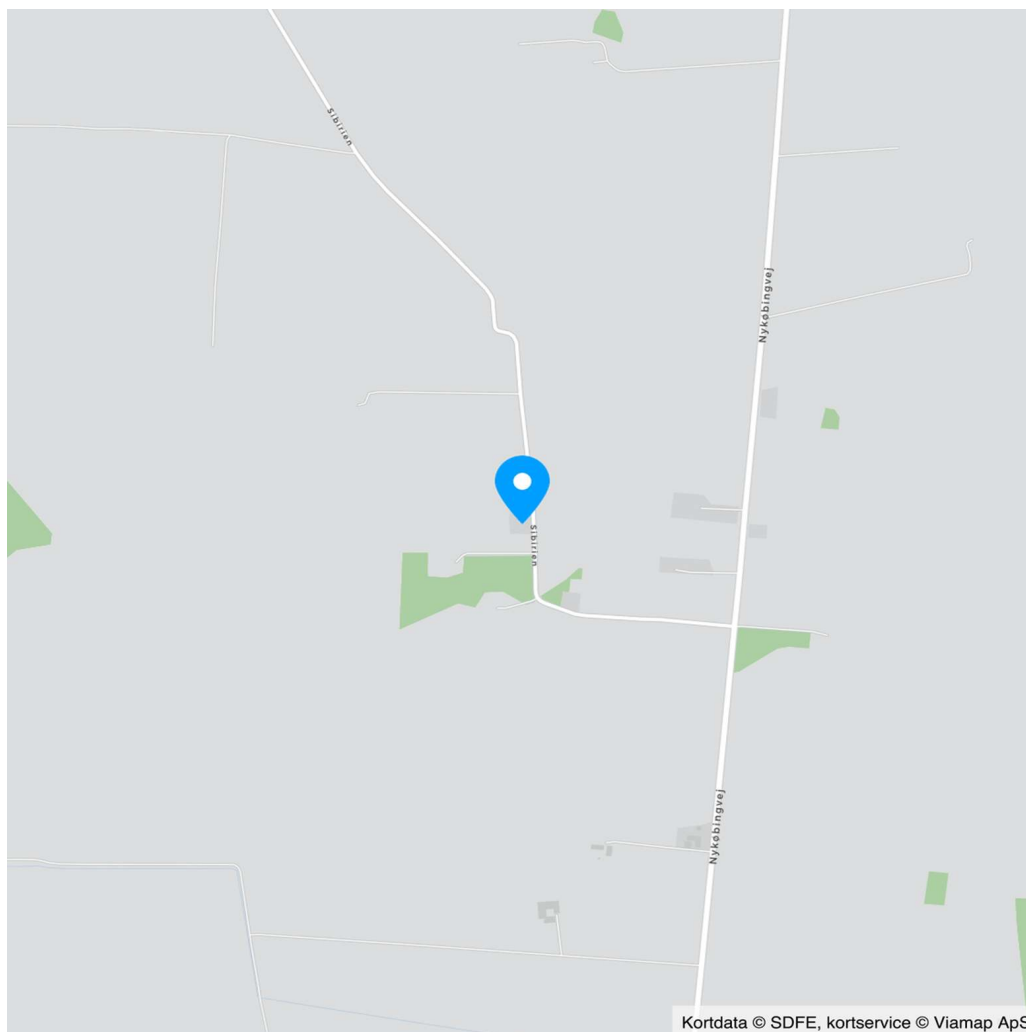
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

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

Sagsnr.: 2026277
Ejerudgift/md.: kr. 1.428

Dato: 04.08.2026



Dato: 04.08.2026

Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 2026277
Ejerudgift/md.: kr. 1.428

Dato: 04.08.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Forsikringsoplysninger herunder dækninger og præmie er ANSLÅET.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmekonsum:
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 salgsoptillingens 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.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår
Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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

Sagsnr.: 2026277
Ejerudgift/md.: kr. 1.428

Dato: 04.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.640	Kontantpris	kr.	930.000
Grundskyld	kr.	1.539	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.450
Renovation	kr.	3.758	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Husforsikring. ANSLÅET	kr.	8.000	I alt	kr.	947.450
Rottebekæmpelse	kr.	200			
Skorstensfejning. ANSLÅET	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 17.137			

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 5.117 md. / 61.409 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.078 md. / 48.934 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: Sibirien 7, Virket, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 930.000

Sagsnr.: 2026277
Ejerudgift/md.: kr. 1.428

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 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. 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 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