

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



Nydelig rødstensvilla få meter fra Nysted havn - mulighed for flexbolig

Skansevej 9 4880 Nysted

Pris	1.595.000 kr.
Udbetaling	80.000 kr.
Brutto	8.728 kr.
Netto	6.956 kr.
Ejerudgift (md)	1.787 kr.
Boligareal	145 m ²
Kælderareal	34 m ²
Garage	46 m ²
Udhus	6 m ²
Grundareal	376 m ²
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1947/1975
Sagsnummer	25457
Ejendomstype	Villa
Energimærke	C + C + C + C

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: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

Dato: 27.04.2026



På Skansevej 9 finder du en yderst rummelig rødstensvilla, hvorfra du er beliggende centralt i charmerende Nysted by med indkøb, busforbindelser og ikke mindst det utroligt hyggelige og skønne havnemiljø.

Villaen er indrettet som følgende:

Du træder ind i entréen med god plads, her finder du trappen til 1. sal og har adgang til mindre gæstetoilet. Videre kommer du ind i den rummelige og hyggelige stue der byder på plads til både spisebordet og sofaarrangementet. Stuemiljøet har du adgang til køkkenet hvor du herfra har udgang til overdækning (den er ikke registreret på BBR). Fra køkkenet har du også trappe ned til kælderen der er indrettet med tre disponible rum, og har plads til både vaskemaskine og tørretumbler.

Fra stue miljøet har du yderligere adgang til endnu en hyggelig opholdsstue der via fordelingsgang giver adgang til badeværelse med brus, toilet og vask. For enden af fordelingsgangen finder du rummeligt værelse.

Førstesalen byder på to værelser, hvor du fra det store soveværelse har kig til Nysted havn. 1. salen byder på endnu et badeværelse med brus, toilet og vask.

Udvendigt har du mindre udhus og overdækning (både udhus og overdækning er ikke registreret på BBR).

Ydermere har du i haven nedgravet pool.

Garagen er i dag indrettet med flere gode disponible rum med masser af muligheder.

Så hvis du går med drømmen om en nydelig villa centralt i Nysted, med mulighed for flexbolig, så er Skansevej 9 absolut et kig værd!

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: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

Dato: 27.04.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Overdækning ved køkken

Adresse: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

Dato: 27.04.2026



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Gang

Adresse: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

Dato: 27.04.2026



Entré



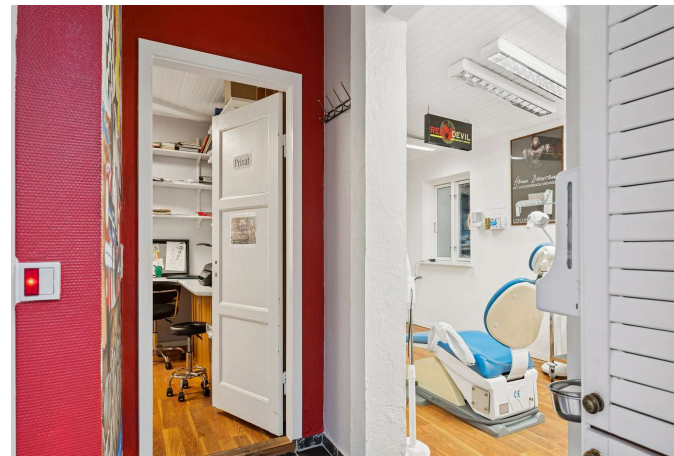
Badeværelse



Kælder



Disponibelt rum i udbygning



Disponibelt rum i udbygning



Disponibelt rum i udbygning

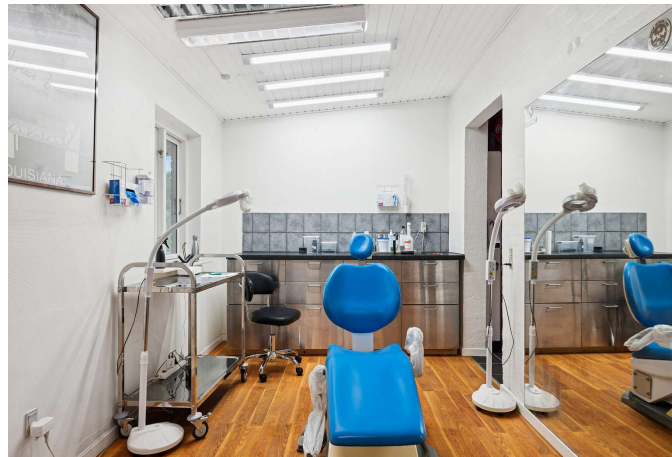
Adresse: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

Dato: 27.04.2026



Toilet



Disponibelt rum i udbygning



Set fra vejen



Set fra vejen



Set fra vejen



Udendørs

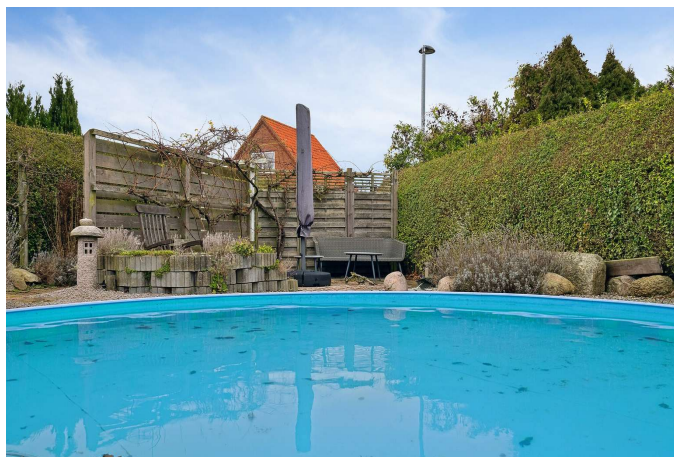
Adresse: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

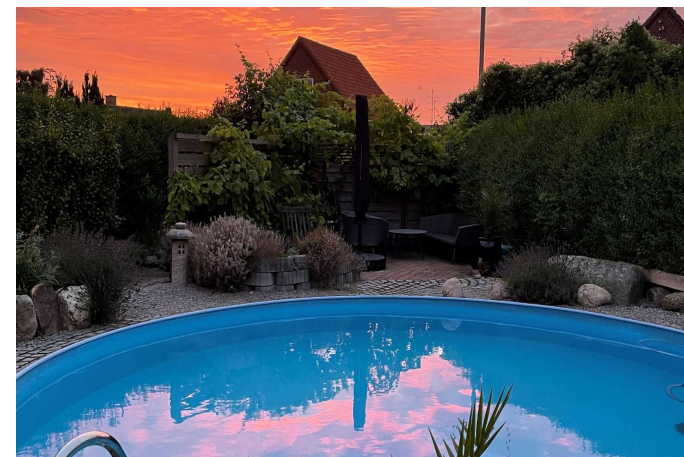
Dato: 27.04.2026



Swimmingpool



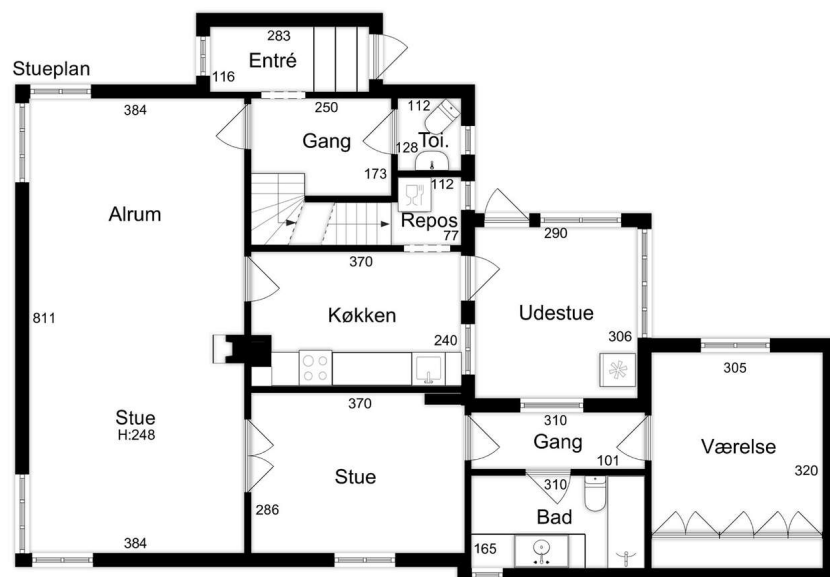
Udsigt



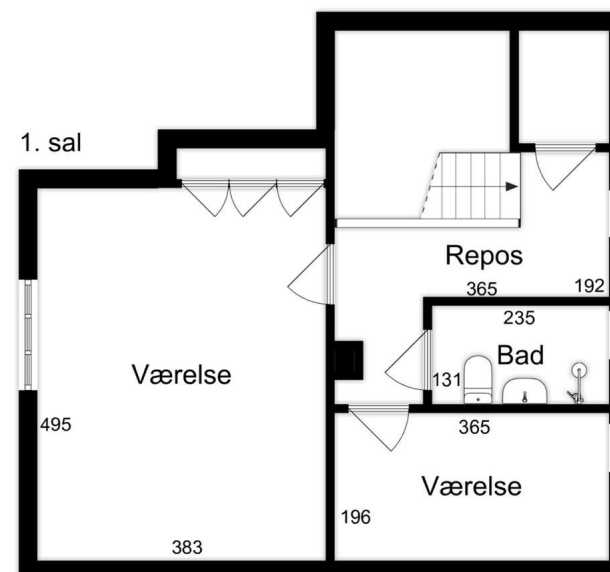
Adresse: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

Dato: 27.04.2026



Stueplan

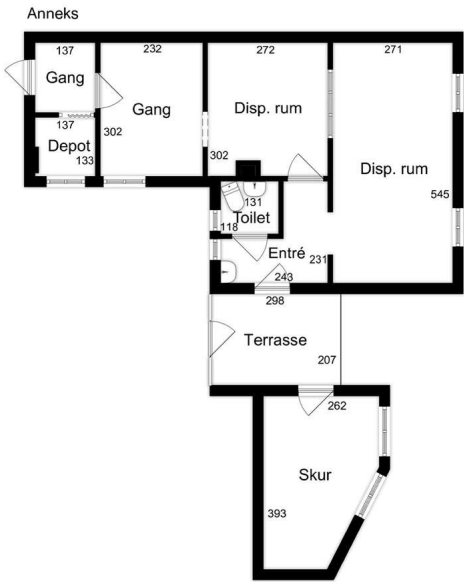
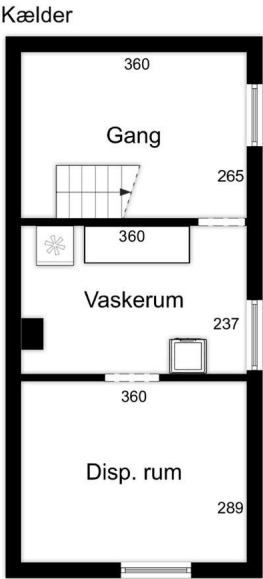


1. sal

Adresse: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

Dato: 27.04.2026



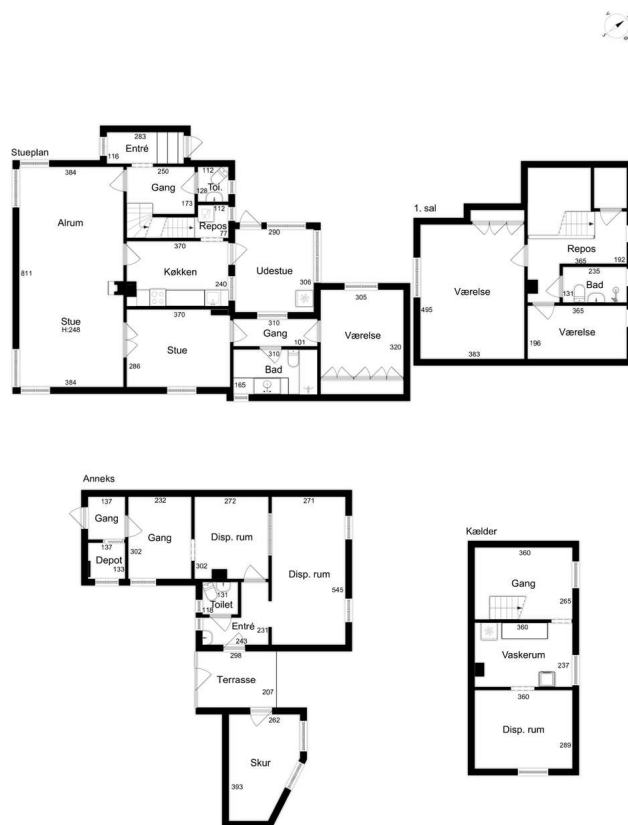
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

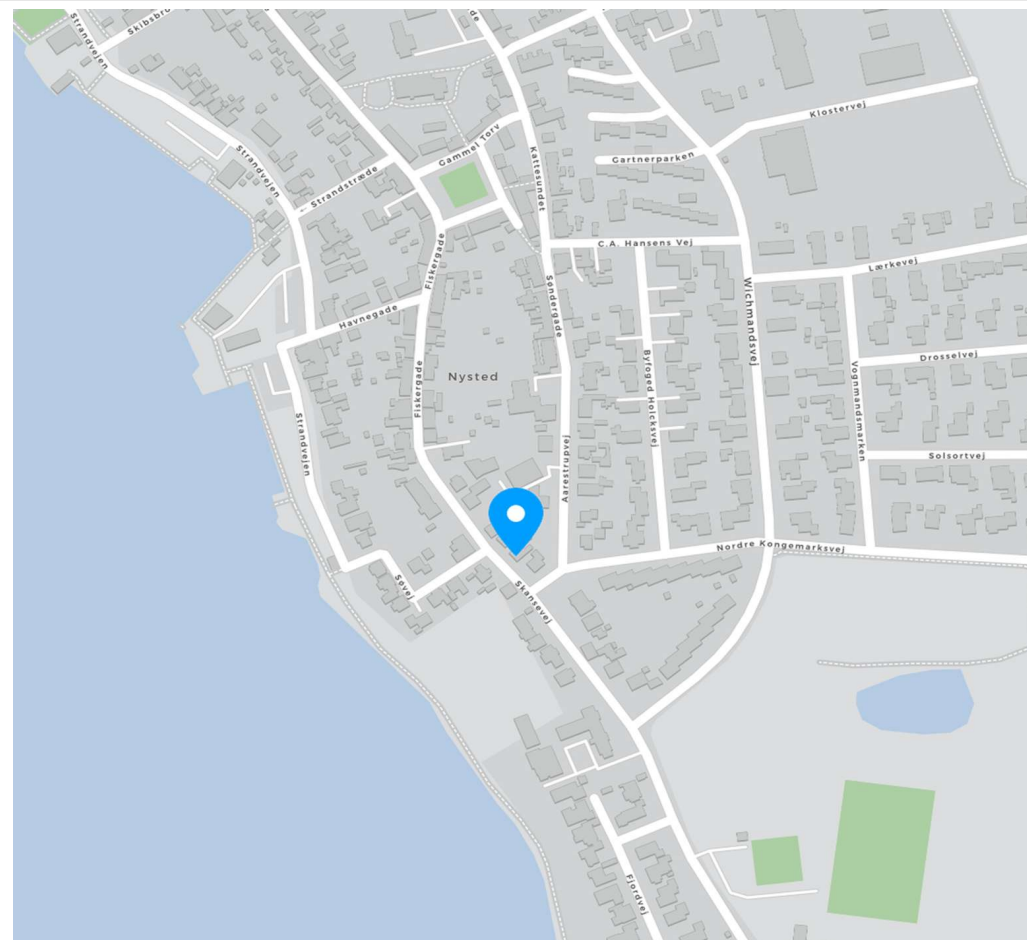
Adresse: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

Dato: 27.04.2026



Alle plan (2x3)



Dato: 27.04.2026

Adresse: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

Dato: 27.04.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Forsikringsdækninger og forsikringspræmie er anslået.

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.100 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C + C + C + C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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

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: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

Dato: 27.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.043	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	3.104	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	193	I alt	kr.	1.614.517
Husforsikring	kr.	8.352	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	21.450	

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.728 md. / 104.738 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.956 md. / 83.466 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: 08.04.2026
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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Skansevej 9, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 25457
Ejerudgift/md.: kr. 1.787

Dato: 27.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:



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