

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



Charmerende villa tæt på Nykøbing F.

Nykøbingvej 284 4800 Nykøbing F

Pris	765.000 kr.
Udbetaling	40.000 kr.
Brutto	4.092 kr.
Netto	3.295 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

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. 765.000

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

Dato: 17.03.2026



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. 765.000

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

Dato: 17.03.2026



Overdækket terrasse



Udestue



Hobbyrum



Fordelingsgang



Stue



Stue

Adresse: Nykøbingvej 284, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 765.000

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

Dato: 17.03.2026



Stue



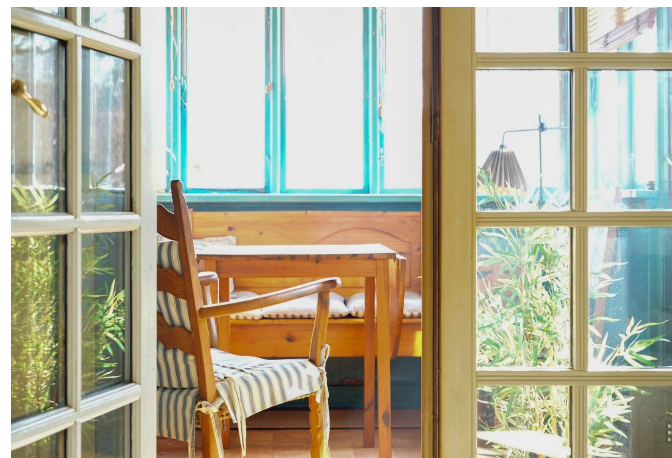
Stue



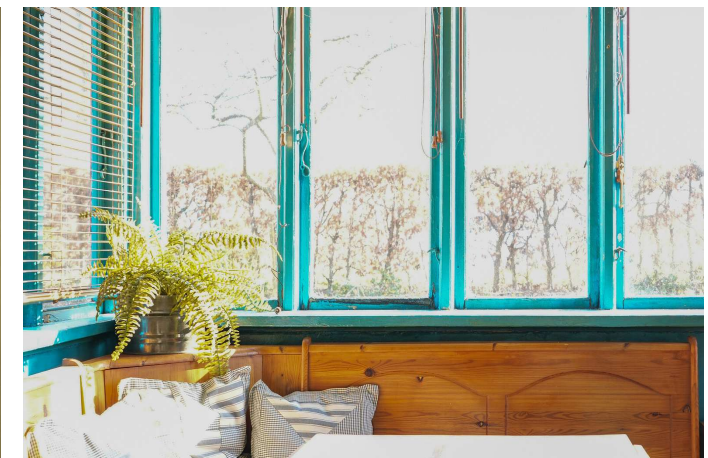
Stue



Udestue



Udestue



Udestue

Adresse: Nykøbingvej 284, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 765.000

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

Dato: 17.03.2026



Køkken



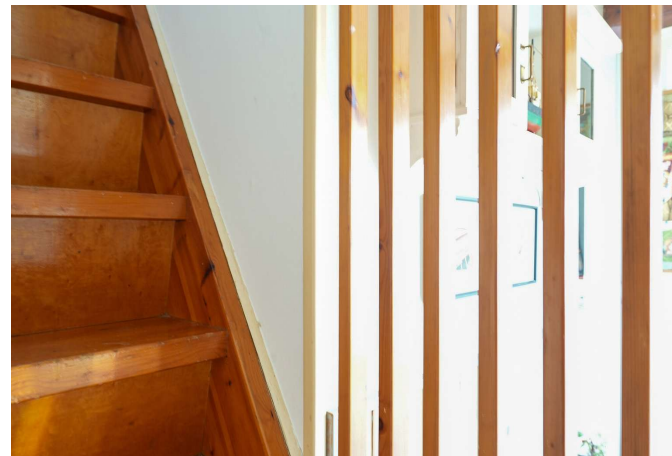
Køkken



Køkken



Bryggers



Trappe



Badeværelse

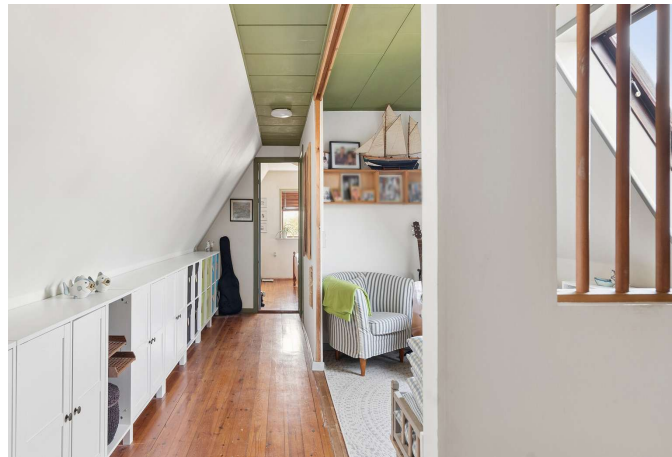
Adresse: Nykøbingvej 284, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 765.000

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

Dato: 17.03.2026



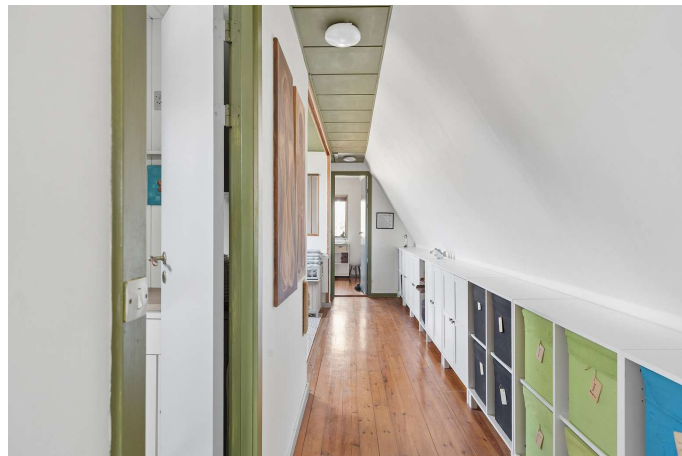
Værelse



Gang



Arbejdsværelse



Gang



Soveværelse



Set fra haven

Adresse: Nykøbingvej 284, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 765.000

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

Dato: 17.03.2026



Gade

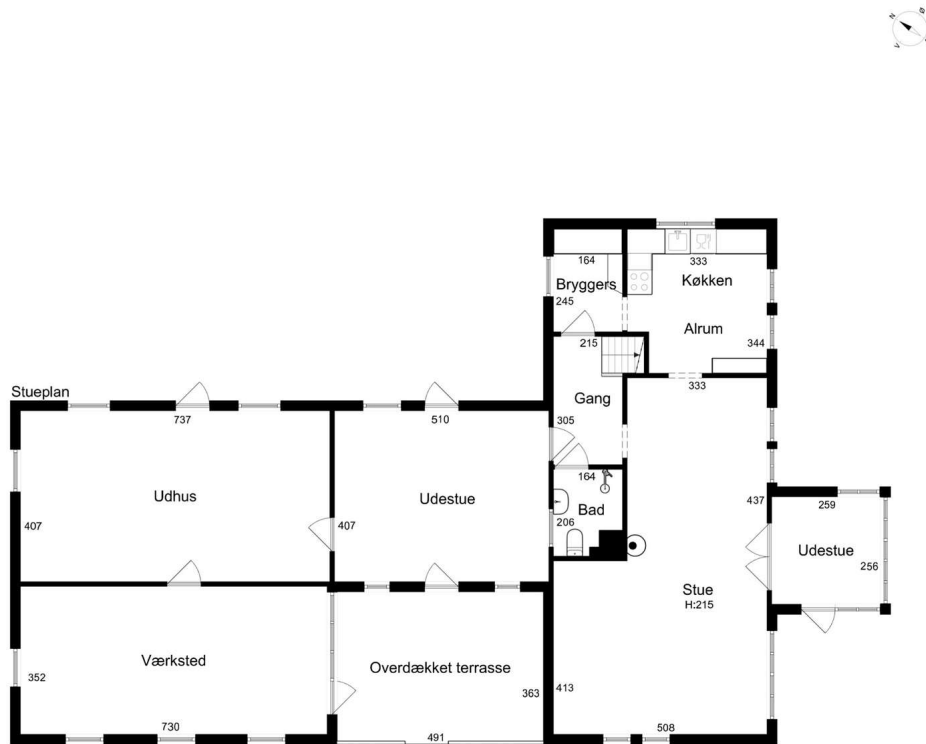


Set fra haven

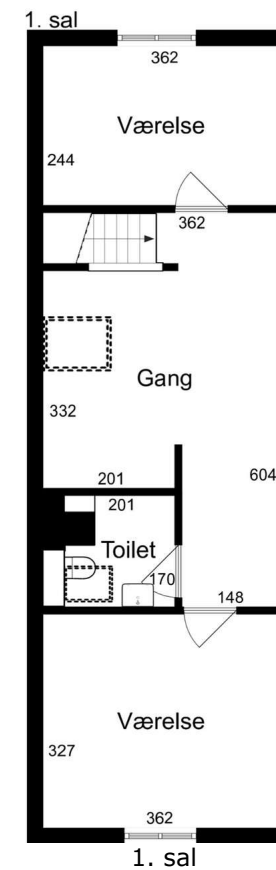
Adresse: Nykøbingvej 284, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 765.000

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

Dato: 17.03.2026



Stueplan

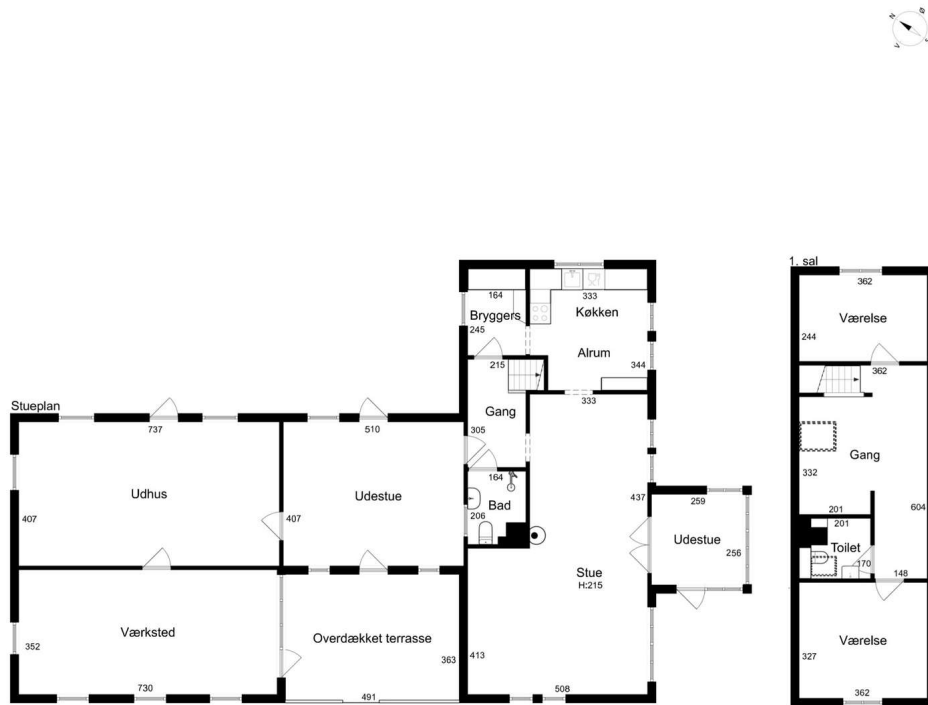


1. sal

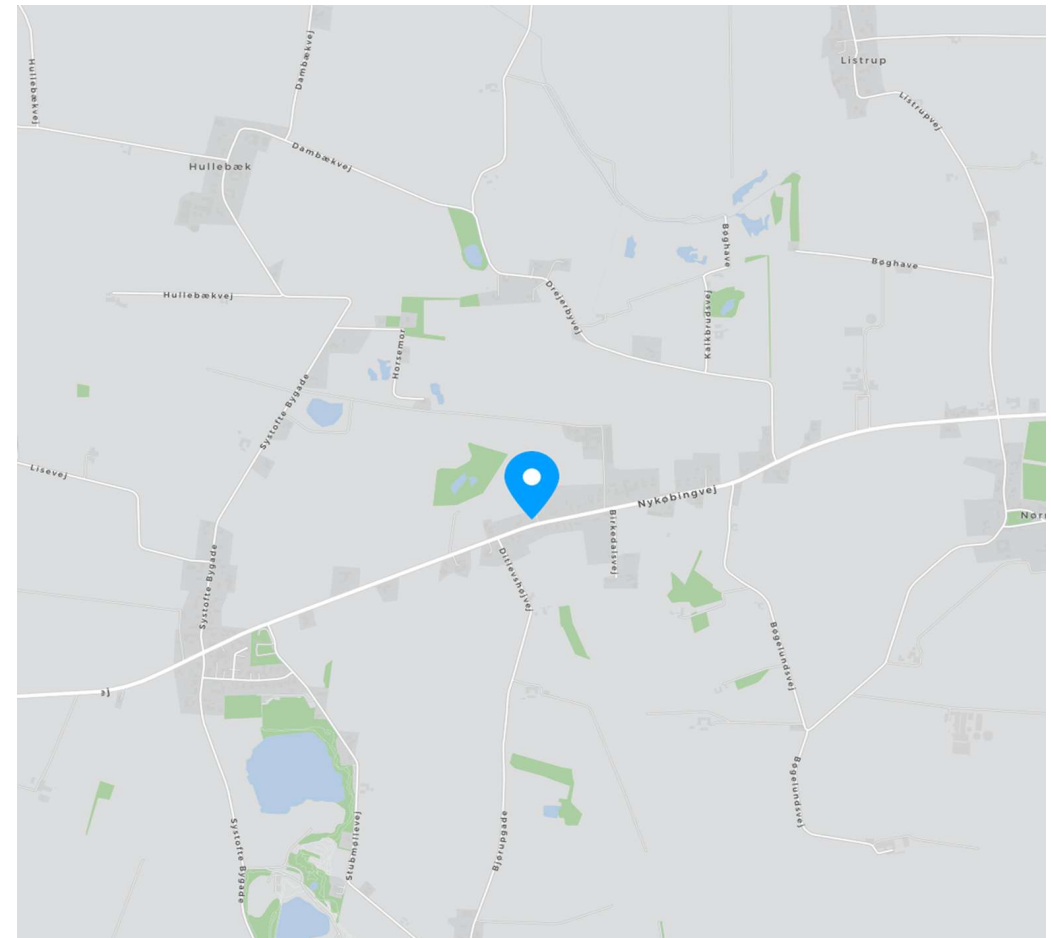
Adresse: Nykøbingvej 284, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 765.000

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

Dato: 17.03.2026



Alle plan (1x1)



Adresse: Nykøbingvej 284, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 765.000

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

Dato: 17.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 17r Nr. Ørslev By, Nr. Ørslev
BFE-nr.: 3140346
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1872

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 777.000
Grundværdi: 297.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 621.600
Grundlag for grundskyld: 237.600

Arealer**

Grundareal: 1.423 m²
Boligareal i alt: 117 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 60 m²
Carport: 43 m²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 08.10.1903 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 2: 09.05.1978 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 30_BI_50
- Nr. 3: 21.05.1987 - Dok om byggelinier mv, Vedr 3A

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Komfur (Frigor), Emhætte (Ukendt), Køleskab (Elvita), Opvaskemaskine (Miele), Varmepumper 2 stk. (Gree fra 2025 og Mitsubishi fra 2019)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nykøbingvej 284, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 765.000

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

Dato: 17.03.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 24.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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" 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 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: Nykøbingvej 284, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 765.000

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

Dato: 17.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.170	Kontantpris	kr.	765.000
Grundskyld	kr.	3.778	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.450
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.	789.096
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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.092 md. / 49.106 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.295 md. / 39.539 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Nykøbingvej 284, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 765.000

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

Dato: 17.03.2026

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 Syd-havsøerne 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



Bastian Øster Nielsen

Ejendomsmægler, MDE

30898904

bn@john-ole.dk