

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



Indbydende etplansvilla med attraktiv beliggenhed.

Lærkevej 10 4880 Nysted

Pris	1.895.000 kr.
Udbetaling	95.000 kr.
Brutto	10.740 kr.
Netto	8.562 kr.
Ejerudgift (md)	1.557 kr.
Boligareal	148 m ²
Carport	32 m ²
Grundareal	1.048 m ²
Værelser	5
Antal plan	1
Byggeår	1973
Sagsnummer	2026168
Ejendomstype	Villa
Energimærke	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: Lærkevej 10, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 2026168
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 23.09.2026



Velkommen til Lærkevej 10.

Søger i en etplansvilla i Nysted, så er denne skønne villa måske lige noget for jer, her har kun være een ejer. Eftertragtet og børnevenlig beliggenhed for enden af lukket villavej, med stisystem, som slutter lige nord for skolen, nær indkøb og byens centrum, havnen, den fantastiske natur og de omkringliggende vandre- og cykelruter.

Nysted er en charmerende og idyllisk købstad, som både har den fantastiske natur og strand, og samtidig er her alt, hvad der skal til for at en families hverdag kan fungere optimalt.

Grunden er på 1048 m², flot og velbeplantet med fin forhave, stenbelagt indkørsel med gode parkeringsmuligheder. Skønneste have med terrasse, afskærmet hyggepladser, græsplæne, drivhus og en god variation af skøn beplantning.

Villaen fremtræder lyst og venligt med nyere tagpap (forsikringsgaranti/15 år fra den 1/11-2024), skønne lysindfald, trægulve og husets hjerte som er det store køkken/stue i eet.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Den funktionelle indretning er bestående af:
Entré med skab. Stort badeværelse med gulvvarme, bruseniche, håndklædetørre, toilet og vask. Værelse med skab. Fantastisk vinkelstue og køkken i åben forbindelse med hinanden, der er brændeovn og udgang til terrassen. Køkkenet har god skabsplads. Bryggers med plads til overtøj, vaskemaskine m.m. Afdeling med lille mellemgang. Ældre badeværelse med kar, vask og toilet. Værelse og soveværelse med skabe.
Der har oprindeligt været 4 soveværelser i huset, dette kan gendannes, hvis det er et behov.

Endvidere carport med udhus.

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: Anne Bogø Rasmussen

Adresse: Lærkevej 10, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 2026168
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 23.09.2026



Havesiden



De smukke omgivelser



Køkken alrum og kig til stuen



Stue



Stue



Stue

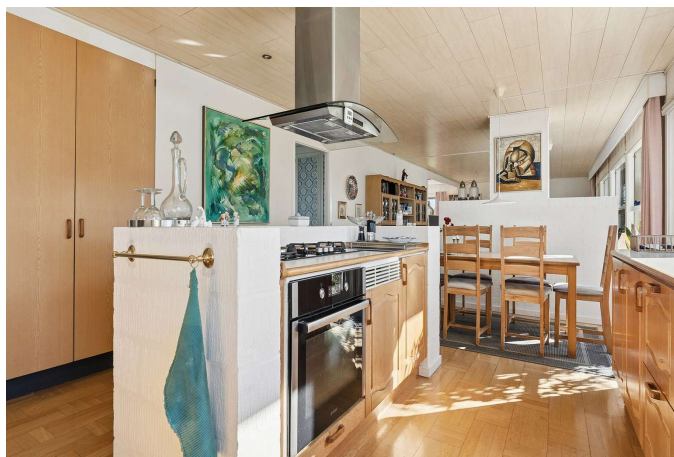
Adresse: Lærkevej 10, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 2026168
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

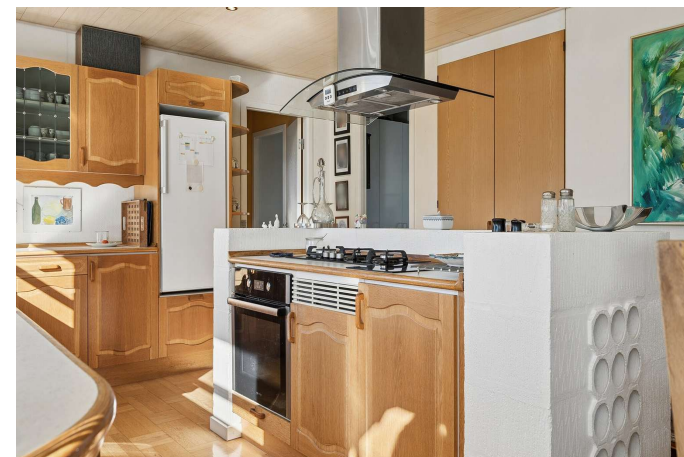
Dato: 23.09.2026



Stue



Køkken



Køkken



Soveværelse



Værelse



Værelse

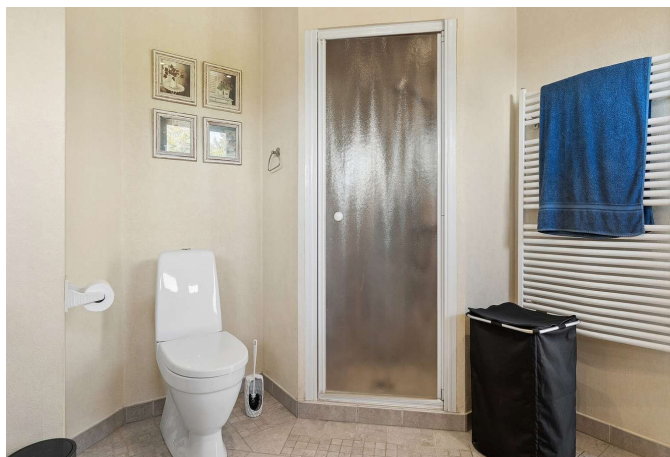
Adresse: Lærkevej 10, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 2026168
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 23.09.2026



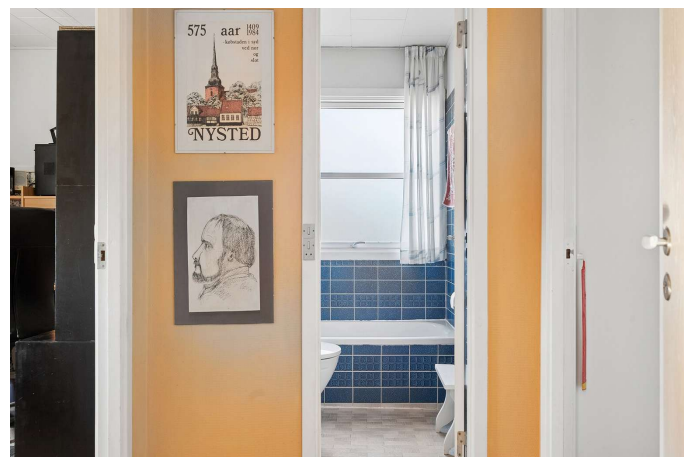
Badeværelse



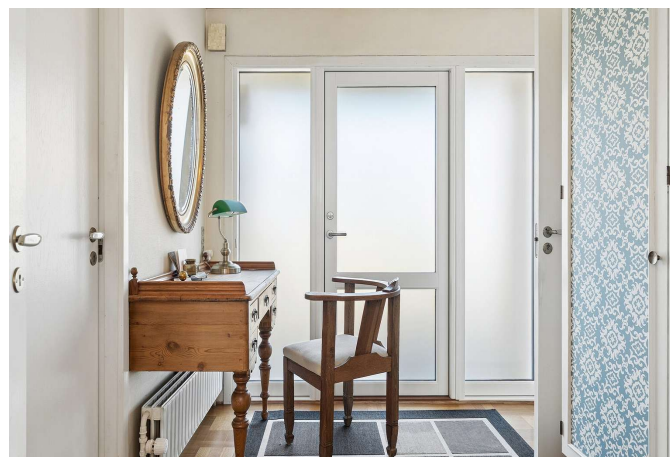
Badeværelse



Badeværelse



Indendørs



Entrè

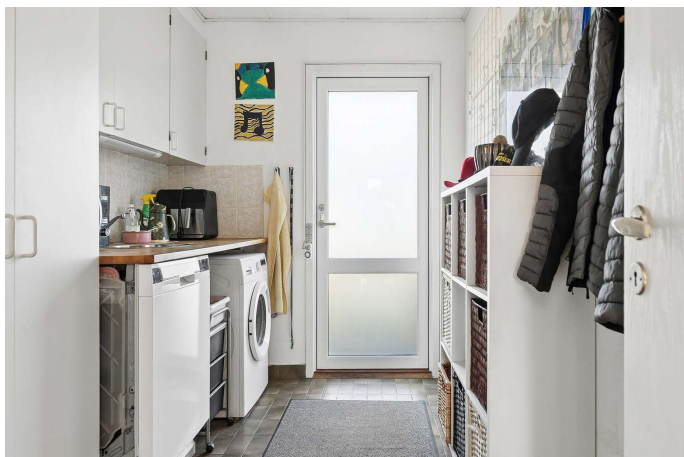


Entrè

Adresse: Lærkevej 10, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 2026168
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 23.09.2026



Bryggers



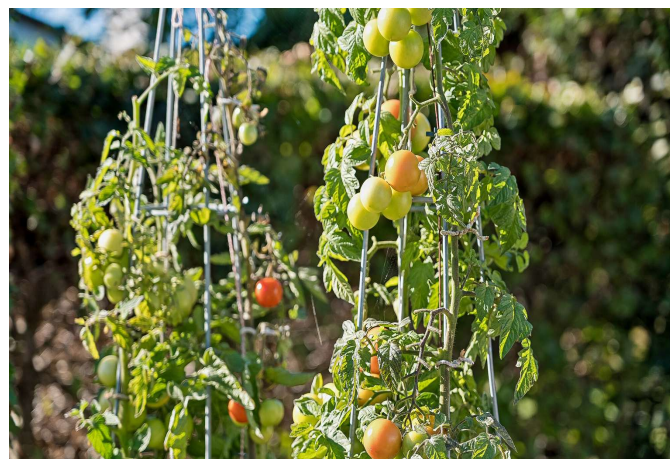
Villaen, forhave og flisebelagt indkørsel



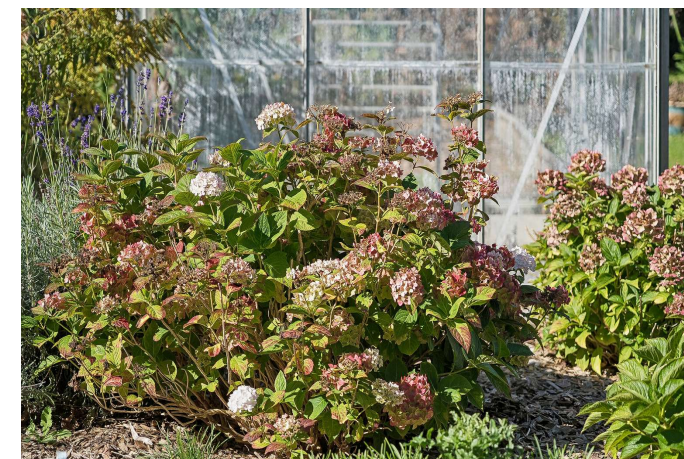
Luftfoto



Omgivelser



Stemningsbillede fra haven



Haven

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: Lærkevej 10, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 2026168
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 23.09.2026



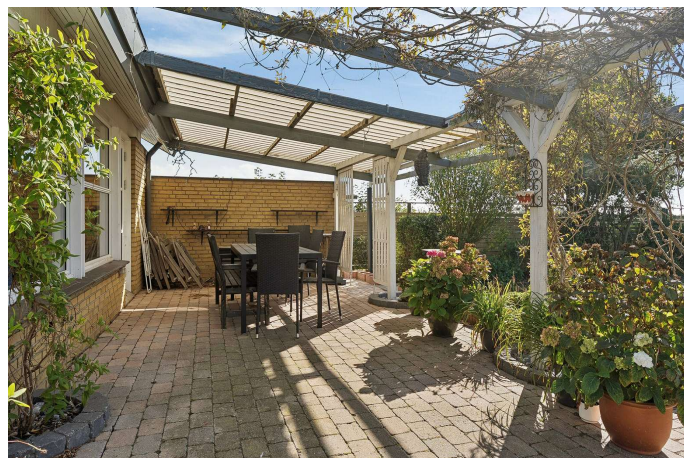
Haven



Have



Dejlig terrasse



Overdækket terrasse



Set fra haven



Terrasse

Adresse: Lærkevej 10, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 2026168
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 23.09.2026



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Lækrog



Haven

Adresse: Lærkevej 10, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 2026168
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 23.09.2026



Haven



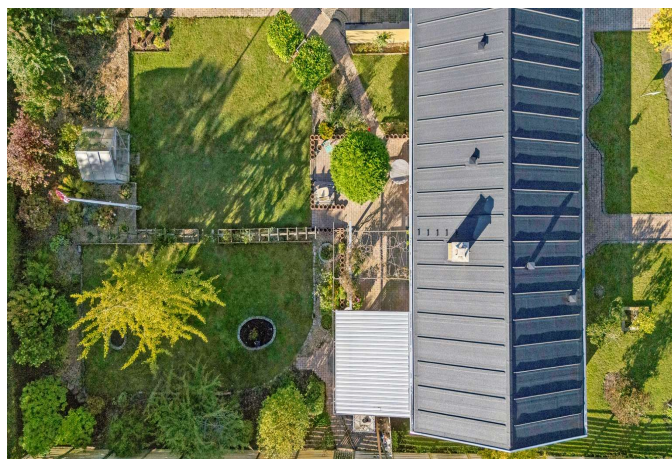
Ejendommen



Luftfoto



Omgivelser

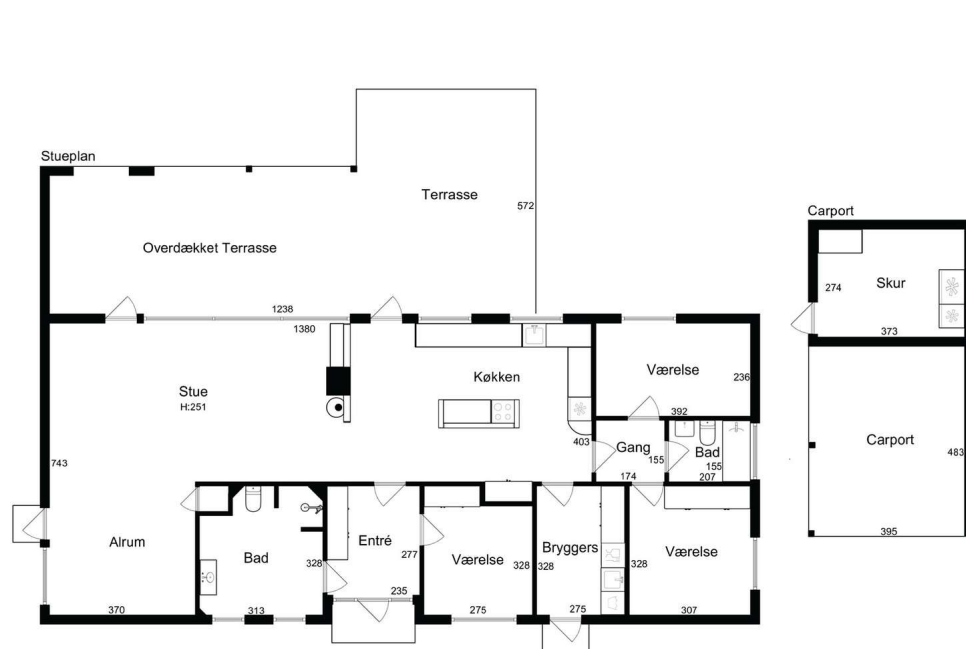


Luftfoto

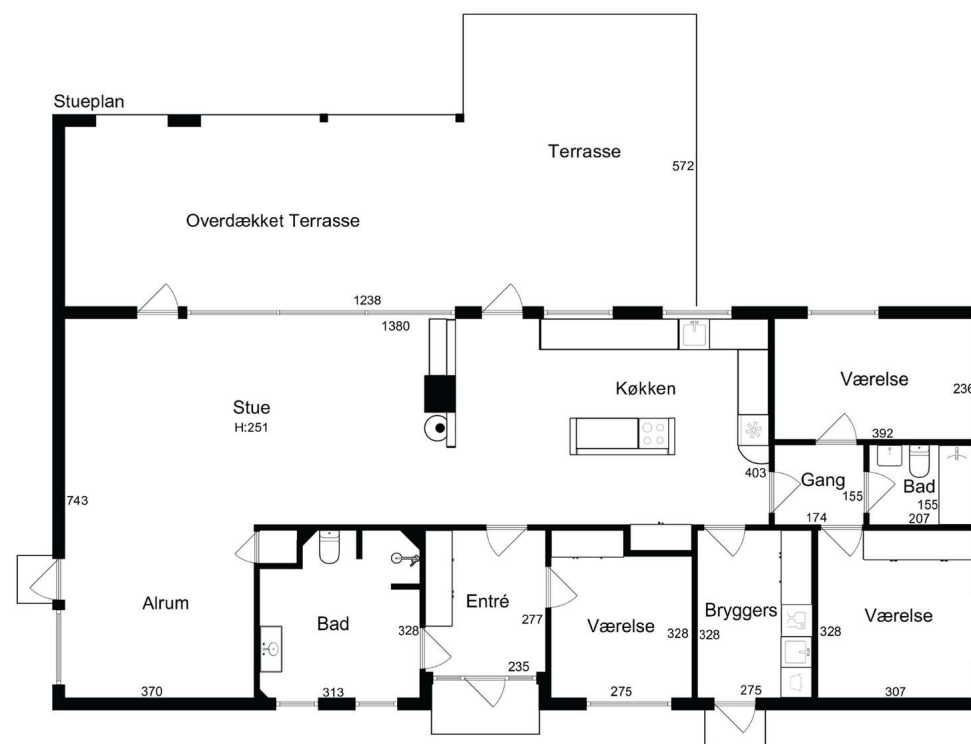
Adresse: Lærkevej 10, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 2026168
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 23.09.2026



Alle plan (1x1)



Stueplan

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Dato: 23.09.2026



Dato: 23.09.2026

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Kommuneplan NYST B2 - Udbygget boligområde omkring Vogn-mandsmar-
ken, Lærkevej, Drosselvej og Solsortvej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lærkevej 10, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 2026168
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 23.09.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jf. forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassifice-
ret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over
et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som
forurenede.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 17.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. be-
kendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt
kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

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: 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

Adresse: Lærkevej 10, 4880 Nysted			Sagsnr.: 2026168		Dato: 23.09.2026	
Kontantpris: kr. 1.895.000			Ejerudgift/md.: kr. 1.557			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>			
Ejendomsværdiskat	kr.	4.827	Kontantpris	kr.	1.895.000	
Grundskyld	kr.	3.714	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250	
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526	
Husforsikring	kr.	5.151	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000	
Rottebekæmpelse	kr.	238	I alt	kr.	1.925.776	
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000				
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	18.688		

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.740 md. / 128.885 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.562 md. / 102.749 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: 16.09.2026
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: 01.01.2026 - 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 ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Lærkevej 10, 4880 Nysted Kontantpris: kr. 1.895.000	Sagsnr.: 2026168 Ejerudgift/md.: kr. 1.557	Dato: 23.09.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 3: hovedstol kr. 620.000	

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



Anne Bogø Rasmussen

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916

abr@john-ole.dk