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

1-plansvilla med sydvestvendt have og garage i eftertragtede Pandebjerg

Pandebjergvej 106

4800 Nykøbing F

Pris	2.995.000 kr.
Udbetaling	150.000 kr.
Brutto	17.597 kr.
Netto	13.776 kr.
Ejerudgift (md)	2.402 kr.
Boligareal	125 m^2
Garage	32 m^2
Grundareal	854 m^2
Værelser	3
Antal plan	1
Byggeår	2000
Sagsnummer	2026368
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: Pandebjergvej 106, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026368
Ejerudgift/md.: kr. 2.402

Dato: 23.10.2026

Velkommen til Pandebjerg, hvor denne indbydende villa fra 2000 byder på 125 m² veldisponeret beboelse, en dejlig have og en beliggenhed tæt på hverdagens vigtigste faciliteter. Her får I en bolig med en overskuelig størrelse og gode rammer for både parret, den lille familie eller jer, der ønsker god plads i rolige omgivelser. Ejendommen trænger til en opjustering, med maling og lidt knofedt, men rummer samtidig et særdeles attraktivt udgangspunkt for at sætte eget præg og skabe et personligt hjem.

Boligens hjerte er det åbne køkken/alrum og stueforløb, hvor familiens hverdag naturligt kan samles omkring madlavning, måltider og hyggelige stunder. De store opholdsrum har et behageligt lysindfald og hele to skydedøre, som åbner direkte ud mod haven. Det giver en skøn sammenhæng mellem inde- og udeliv og gør det let at rykke sommerens måltider ud under åben himmel. Fra stuen er der adgang til en cirka 15 m² stor overdækket fliseterrasse, som indbyder til lange aftener og udeliv i læ for både dug og lette sommerbyger.

Villaen rummer desuden to store soveværelser med gode indretningsmuligheder, hvad enten behovet er soveværelse, børneværelse, kontor eller hobbyrum. Hertil kommer hele to rummelige flisebadeværelser, der gør morgenrutinerne nemme og giver ekstra komfort i hverdagen. Planløsningen er funktionel og ligetil, så boligen er nem at indrette efter forskellige livsfaser og behov.

Udenfor venter en skøn, sydvestvendt have med gode solforhold og plads til leg, afslapning, blomsterbede eller køkkenhave. Den store flisebelagte indkørsel giver fine parkeringsforhold, og den indbyggede garage på 32 m² har automatisk port og god plads til bilen, opbevaring eller værksted. Beliggenheden i det meget eftertragtede Pandebjerg fuldender helheden med kort afstand til børnepasning, indkøb, skov og de naturskønne omgivelser ved Guldborgsund.

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: Lasse Øster Dalsgaard

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: Pandebjergvej 106, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026368
Ejerudgift/md.: kr. 2.402

Dato: 23.10.2026

Stue

Køkken

Stue

Køkken

Soveværelse

Gang

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: Pandebjergvej 106, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026368
Ejerudgift/md.: kr. 2.402

Dato: 23.10.2026

Indendørs

Stue

Badeværelse

Badeværelse

Badeværelse

Soveværelse

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: Pandebjergvej 106, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026368
Ejerudgift/md.: kr. 2.402

Dato: 23.10.2026

Bryggers

Indendørs

Overdækket terrasse

Udsigt

Overdækket terrasse

Have

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: Pandebjergvej 106, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026368
Ejerudgift/md.: kr. 2.402

Dato: 23.10.2026

Have

Have

Udendørs

Set fra haven

Set fra haven

Set fra haven

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: Pandebjergvej 106, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026368
Ejerudgift/md.: kr. 2.402

Dato: 23.10.2026

Set fra haven

Udendørs

Udendørs

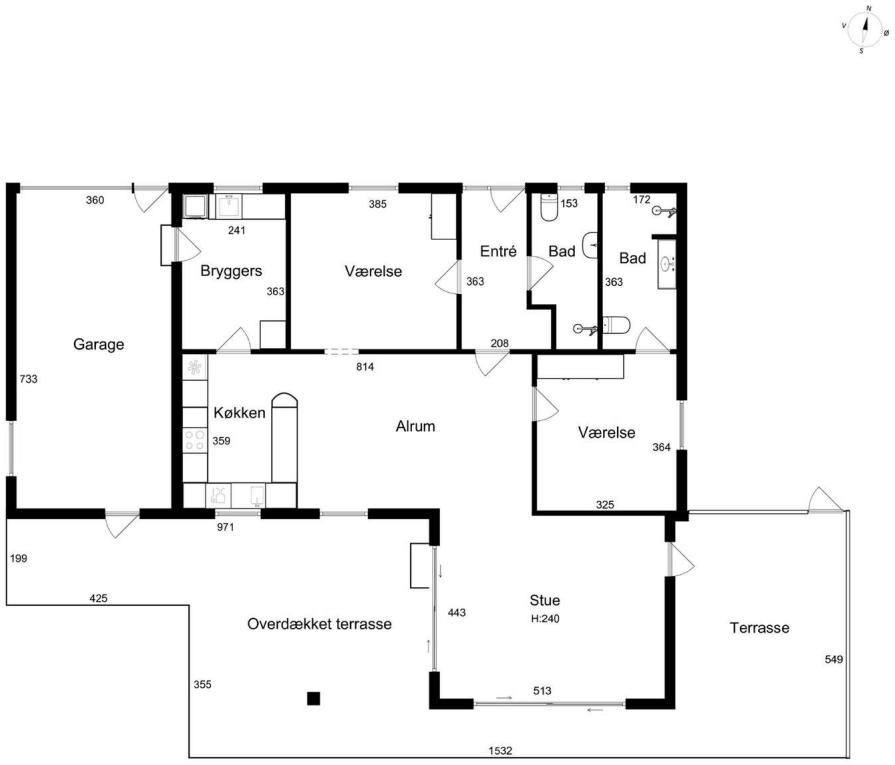
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Pandebjergvej 106, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

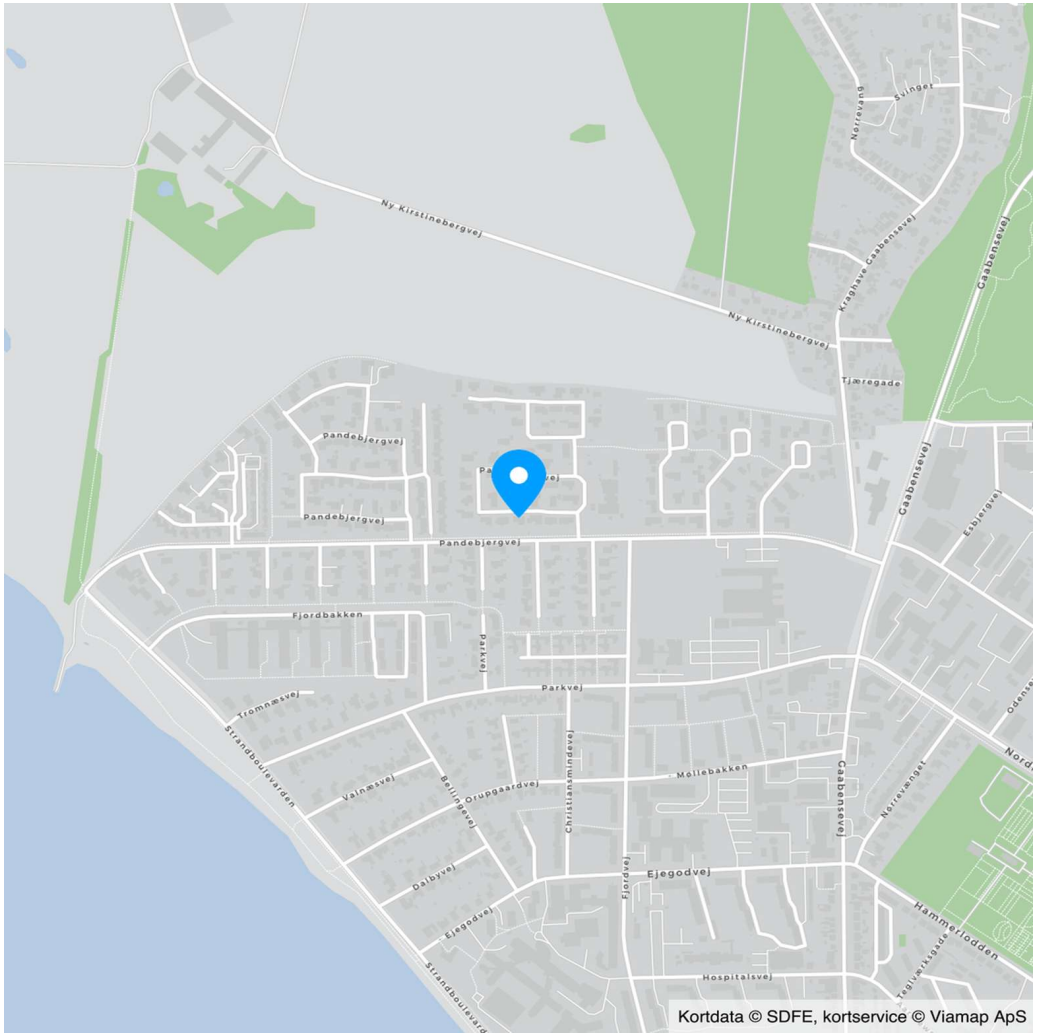
Sagsnr.: 2026368
Ejerudgift/md.: kr. 2.402

Dato: 23.10.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



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: Pandebjergvej 106, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026368
Ejerudgift/md.: kr. 2.402

Dato: 23.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	381eu Vestensborg, Nykøbing F. Jorder
BFE-nr.:	5432319
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.248.000
Grundværdi:	643.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.798.400
Grundlag for grundskyld:	514.400

Arealer**

Grundareal:	854 m^2
Boligareal i alt:	125 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget garage:	32 m^2
Øvrige arealer:	15 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 14.10.1986 - Lokalplan nr. F.13
- Nr. 2: 30.12.1987 - Dok om vej mv, vandforsyning mv, fjernvarme/anlæg mv, samt overtagelse mv

Planer
Kommuneplan NYKF B4 - Boligområde Ydre Nørrebro Nykøbing F.
Lokalplan NYK F13 - Pandebjergvej

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

Komfur (Voss, Keramisk komfur), Emhætte (Ukendt), Opvaskemaskine (Bosch), Køle/fryseskab (Siemens), Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

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

Bestallingshavende advokat
Det er fra sælgers side et krav, at det er en bestallingshavende advokat, der berigtiger handlen for køber.

 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: Pandebjergvej 106, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026368
Ejerudgift/md.: kr. 2.402

Dato: 23.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.172
Grundskyld	kr.	8.179
Renovation	kr.	3.780
Grundejerforening / Anslået	kr.	500
Husforsikring / Anslået	kr.	7.000
Rottebekæmpelse	kr.	197
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.828

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	3.032.496

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.597 md. / 211.163 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.776 md. / 165.309 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: Pandebjergvej 106, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 2.995.000	Sagsnr.: 2026368 Ejerudgift/md.: kr. 2.402	Dato: 23.10.2026

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: Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Lasse Øster Dalsgaard

Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881
ld@john-ole.dk