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

Stor og rummelig funkisvilla

Skovboulevarden 14

4800 Nykøbing F

Pris	1.445.000 kr.
Udbetaling	75.000 kr.
Brutto	7.920 kr.
Netto	6.312 kr.
Ejerudgift (md)	1.528 kr.
Boligareal	134 m^2
Kælderareal	66 m^2
Grundareal	327 m^2
Værelser	5
Antal plan	3
Byggeår	1931
Sagsnummer	24324
Ejendomstype	Villa
Energimærke	C

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: Skovboulevarden 14, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 24324
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 24.07.2026

Stor og rummelig funkisvilla på lukket vej midt i Nykøbing F., med kig til Svanedammen, tæt på togstation, byens centrum, skoler m.m. Ejendommen er på hele 134 m2 beboelse samt 66 m2 høj kælder og er med gulpudset facade og paptag. Ejendommen har bl.a. originale høvlede trægulve og en imponerende lofthøjde i både stueetagen og 1. salen. Der er 327 m2 nem og overskuelig grund, med lille redskabsskur (ikke godkendt på bbr).

Indeholder: Entre med gulvvarme og flisegulv, trappe ned til kælder og op til stueetagen. Fordelingsgang. Toilet med flisegulv og vask med skabe. Ikea køkken. Spisestue med udgang til terrassen og haven. Opholdsstue med udsigt til Svanedammen.

1.sal: Fordelingsgang. Stort værelse. Badeværelse med elgulvvarme, flisegulv, vask med skuffer, toilet og bruseniche. Kontor. Værelse med skabe og lille altan.

Kælder: Hele kælderen har gennemgående flisegulv og gulvvarme. Her er et par gode hobbyrum og et vaskerum med udgang til haven.

En ejendom med central beliggenhed og stor beboelse.

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: Skovboulevarden 14, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 24324
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 24.07.2026

Udsigt fra stuen

Set fra haven

Køkken

Køkken

Spisestue

Spisestue

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: Skovboulevarden 14, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 24324
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 24.07.2026

Stue

Stue

Stue

Stue

Toilet

Trappe

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: Skovboulevarden 14, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 24324
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 24.07.2026

Repos

Soveværelse

Soveværelse

Soveværelse

Værelse

Værelse

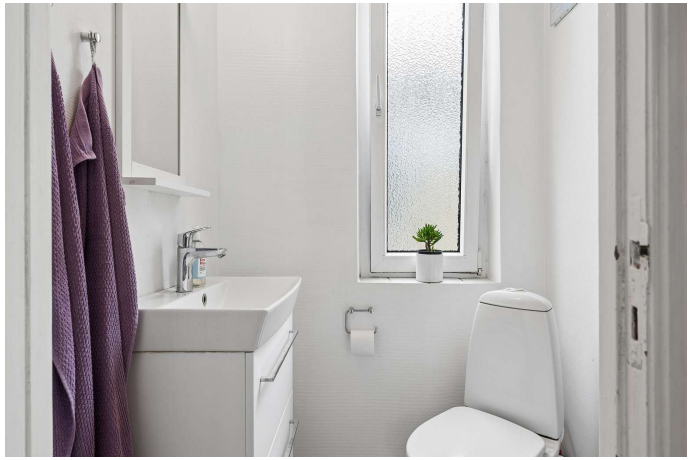
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Skovboulevarden 14, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 24324
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 24.07.2026



Badeværelse

Badeværelse

Gang

Kælder

Kælder

Set fra vejen

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: Skovboulevarden 14, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 24324
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 24.07.2026

Set fra vejen

Set fra haven

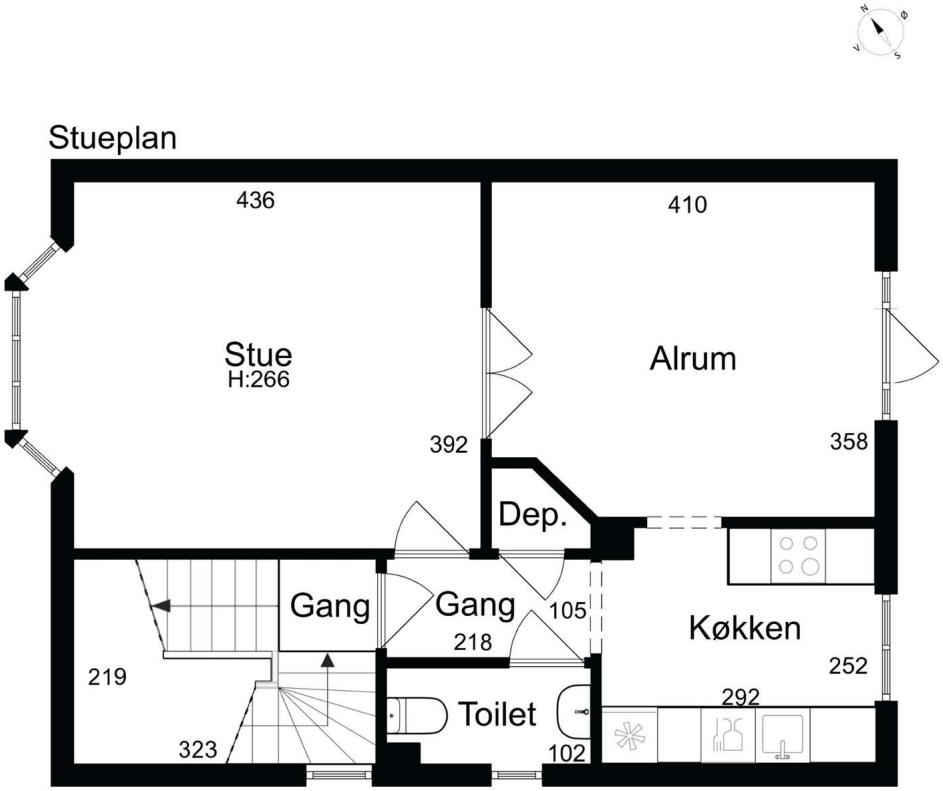
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

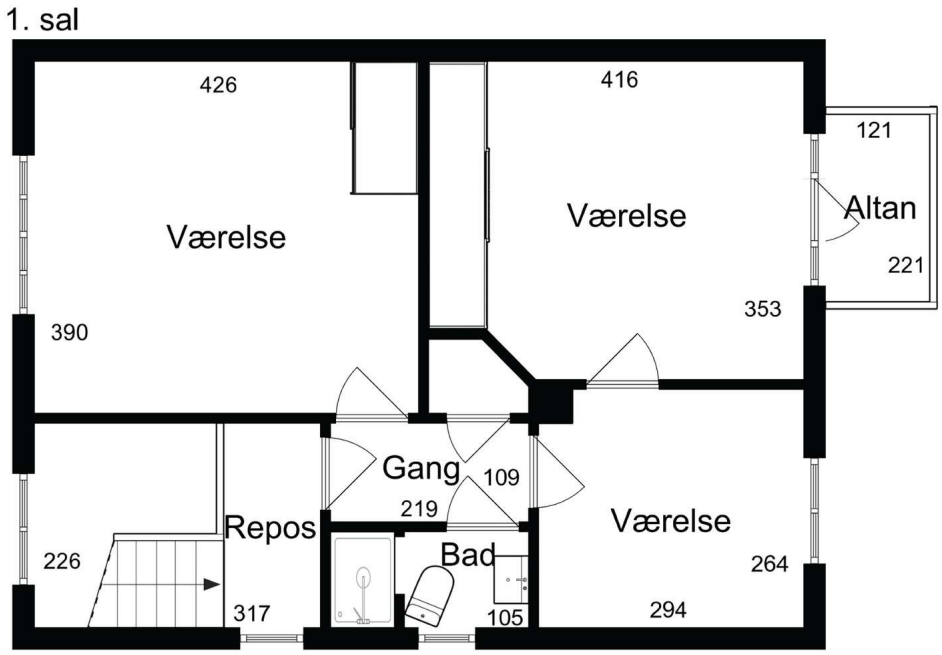
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Skovboulevarden 14, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 24324
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 24.07.2026





EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

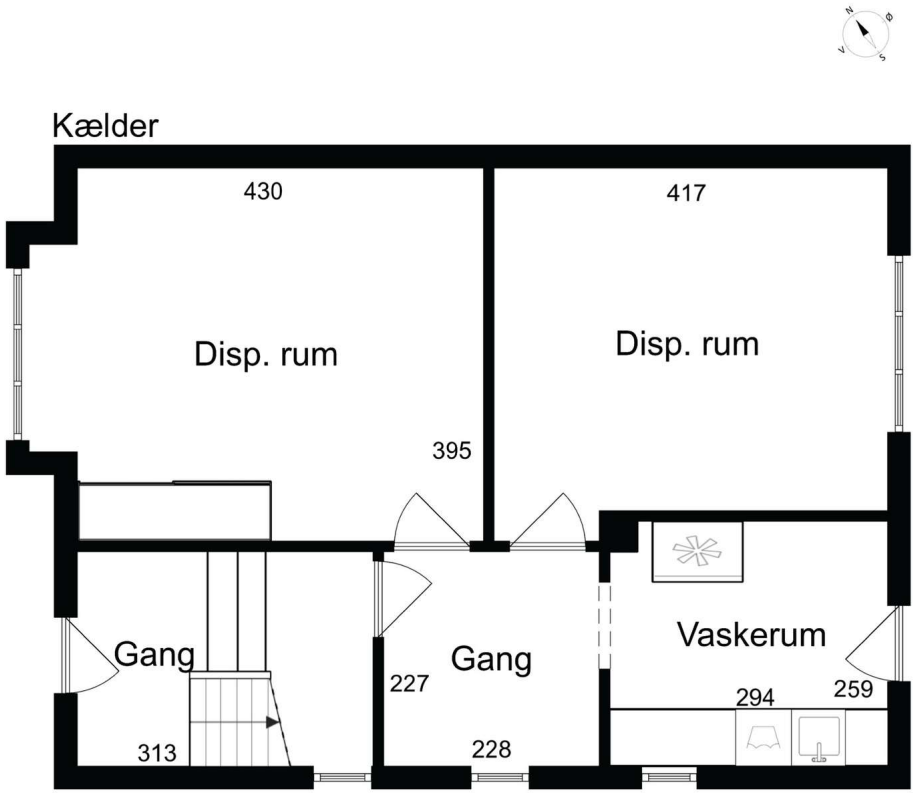
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Skovboulevarden 14, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.445.000

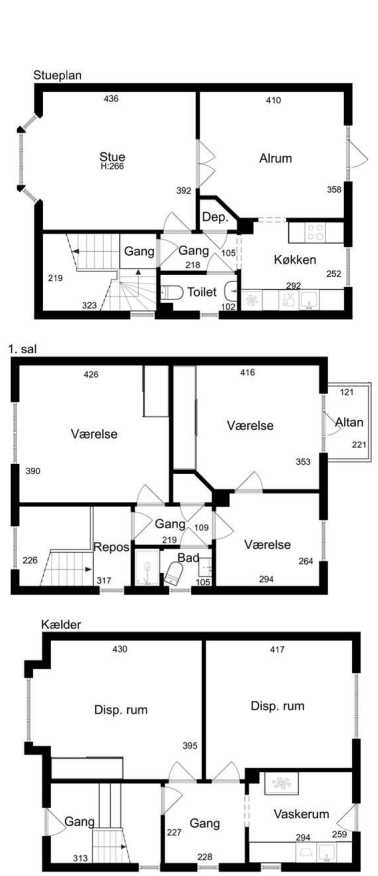
Sagsnr.: 24324
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 24.07.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Kælder



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

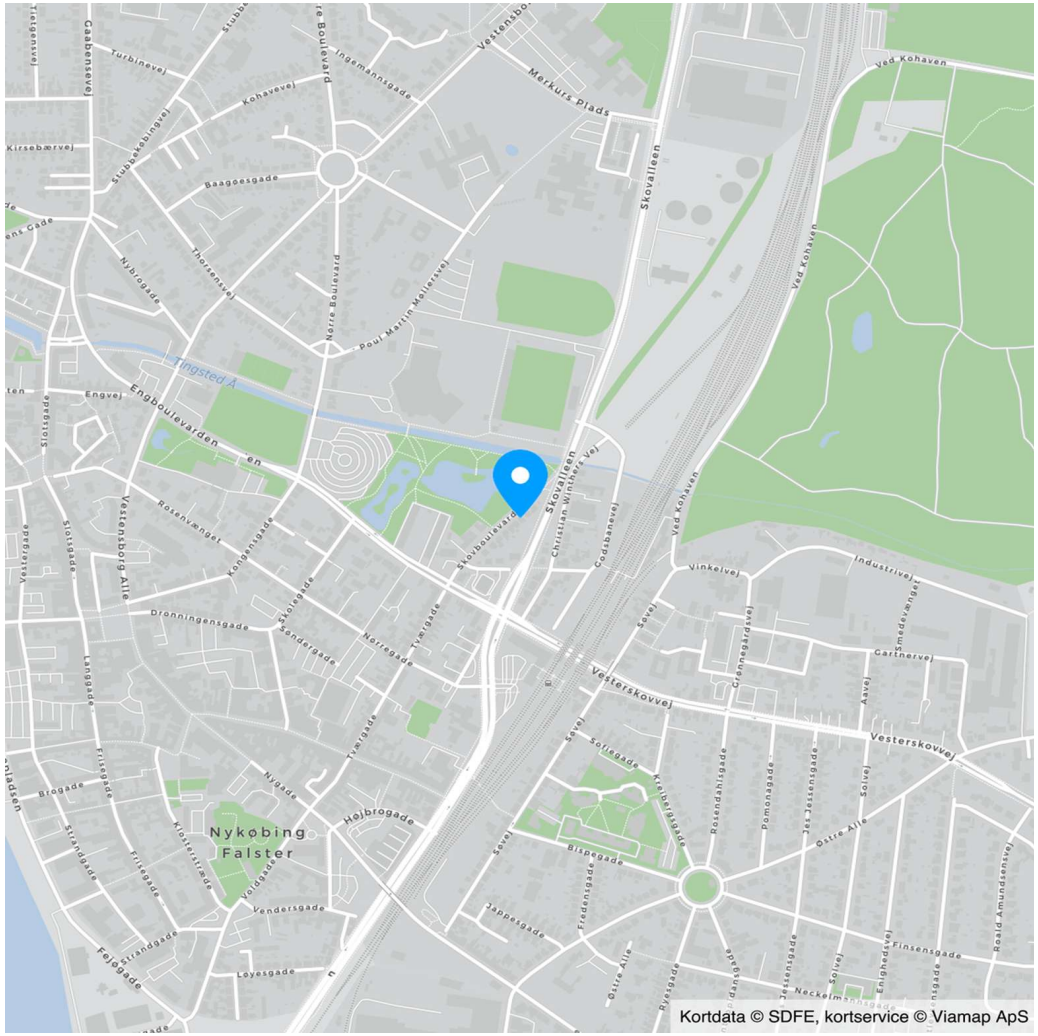
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Skovboulevarden 14, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 24324
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 24.07.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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: Skovboulevarden 14, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 24324
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 24.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	5bæ Nykøbing F. Markjorder
BFE-nr.:	5428854
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1931

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.155.000
Grundværdi:	256.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	924.000
Grundlag for grundskyld:	204.800

Arealer**

Grundareal:	327 m^2
Boligareal i alt:	134 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	66 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: 19.04.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, bebyggelsens ydre fremtræden mv
- Nr. 2: 31.10.1936 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 3: 31.10.1936 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 15.06.1988 - Dok om byggelinier mv

Planer
Kommuneplan NYKF C1 - Bymidten

Anvendelsesbegrænsninger
Ejendommen har Bevaringsværdi 4.

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

, Komfur (Voss), Emhætte (Electrolux), Køleskab (Gorenje), Opvaskemaskine (Bosch)

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

Adresse: Skovboulevarden 14, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 24324
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 24.07.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 18.700 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

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.

 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: Skovboulevarden 14, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 24324
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 24.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.712
Grundskyld	kr.	3.256
Renovation	kr.	3.758
Rottebekæmpelse	kr.	131
Husforsikring	kr.	6.480
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.338

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.445.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	1.463.617

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.

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.920 md. / 95.034 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.312 md. / 75.740 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: 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. Gennemsnitsrenten 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 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: Skovboulevarden 14, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 1.445.000	Sagsnr.: 24324 Ejerudgift/md.: kr. 1.528	Dato: 24.07.2026

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: Nr. 5: hovedstol kr. 718.000 Nr. 6: hovedstol kr. 173.000 Nr. 7: hovedstol kr. 627.000

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