

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



Velholdt 1-plansvilla i roligt villakvarter

Oddervej 7 4800 Nykøbing F

Pris	1.195.000 kr.
Udbetaling	60.000 kr.
Brutto	6.561 kr.
Netto	5.228 kr.
Ejerudgift (md)	1.366 kr.
Boligareal	134 m ²
Carport	36 m ²
Grundareal	1.015 m ²
Værelser	5
Antal plan	1
Byggeår	1978
Sagsnummer	2026016
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: Oddervej 7, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026016
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 01.05.2026



På Oddervej 7 i Horreby finder du en velholdt villa i ét plan. Du er her beliggende tæt på busforbindelse mod Nykøbing F., indkøb har du også tæt på samt skole og institutioner. Alt i alt er du her beliggende tæt på alle hverdagens fornødenheder.

Ejendommen rummer 134 kvadratmeter boligareal, og indretningen er som følgende:

Du træder ind i den rummelige entré hvorfra du har adgang til gæstetoilet, bryggers og indgang til stuen. Fra entréen har du via fordelingsgangen adgang til hele fire værelser, alle i fornuftige størrelser. Du har ligeledes adgang til badeværelse med toilet, brus og vask.

Modsat værelsesafdelingen finder vi den rummelige opholdsstue hvor der her er udgang til en god udestue med udgang til haven.

Fra stuen er adgang til stort køkken med en god spiseplads. Herfra har du ligeledes adgang til bryggerset med installation til både vaskemaskine og tørretumbler.

Udvendigt har du lang indkørsel hvor du for enden har lukket carport.

I haven finder du gode terrasser og en hyggelig grund.

Alt i alt en meget velholdt villa i 1-plan, tæt på hverdagens fornødenheder.

Kontakt os for en fremvisning!

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

Adresse: Oddervej 7, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026016
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 01.05.2026



Set fra haven



Stue



Stue



Hyggelig udestue



Køkken



Køkken

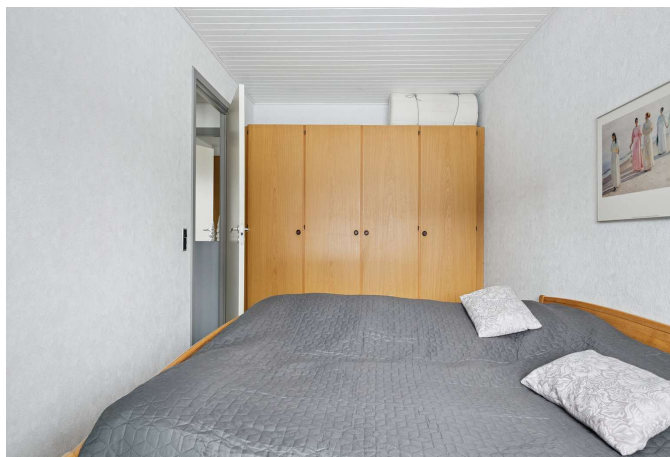
Adresse: Oddervej 7, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026016
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 01.05.2026



Badeværelse



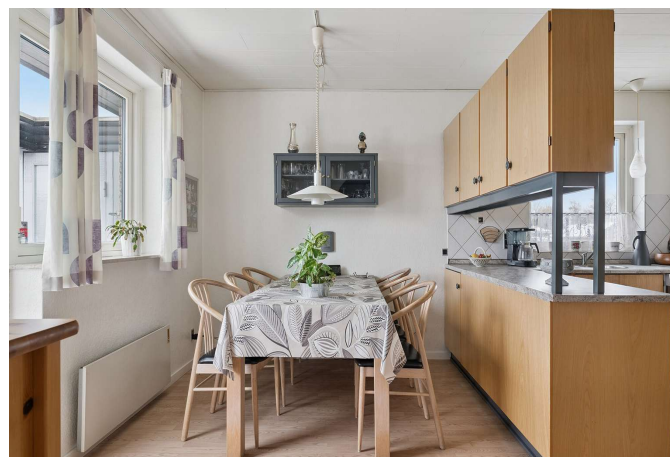
Soveværelse



Stue



Hyggelig udestue



Spiseplads ved køkkenet

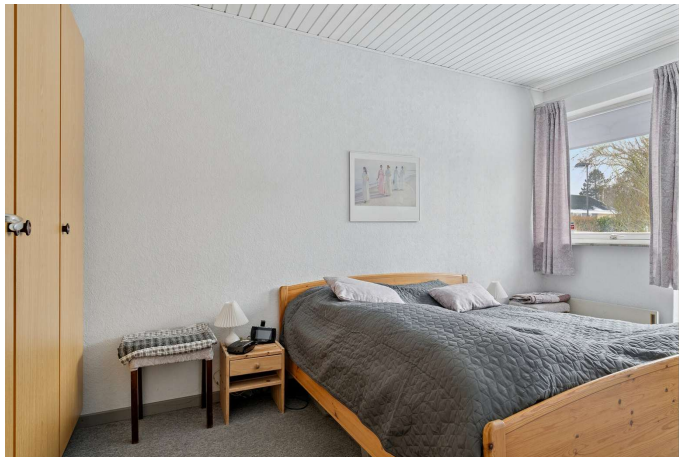


Hyggelig udestue

Adresse: Oddervej 7, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026016
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 01.05.2026



Soveværelse



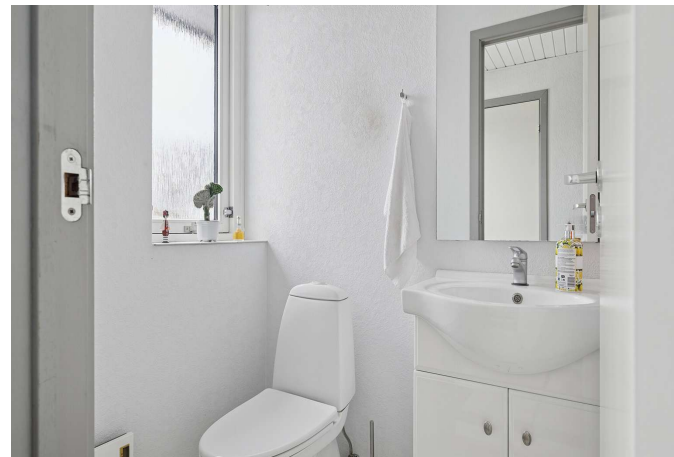
Arbejdsværelse



Arbejdsværelse



Værelse



Gæstetoilet



Badeværelse

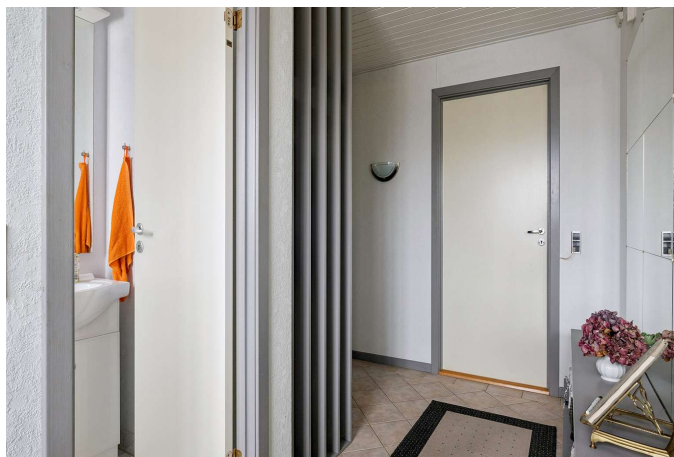
Adresse: Oddervej 7, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026016
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 01.05.2026



Bryggers



Entré



Set fra vejen



Overdækket terrasse



Have



Have

Adresse: Oddervej 7, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026016
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 01.05.2026



Have

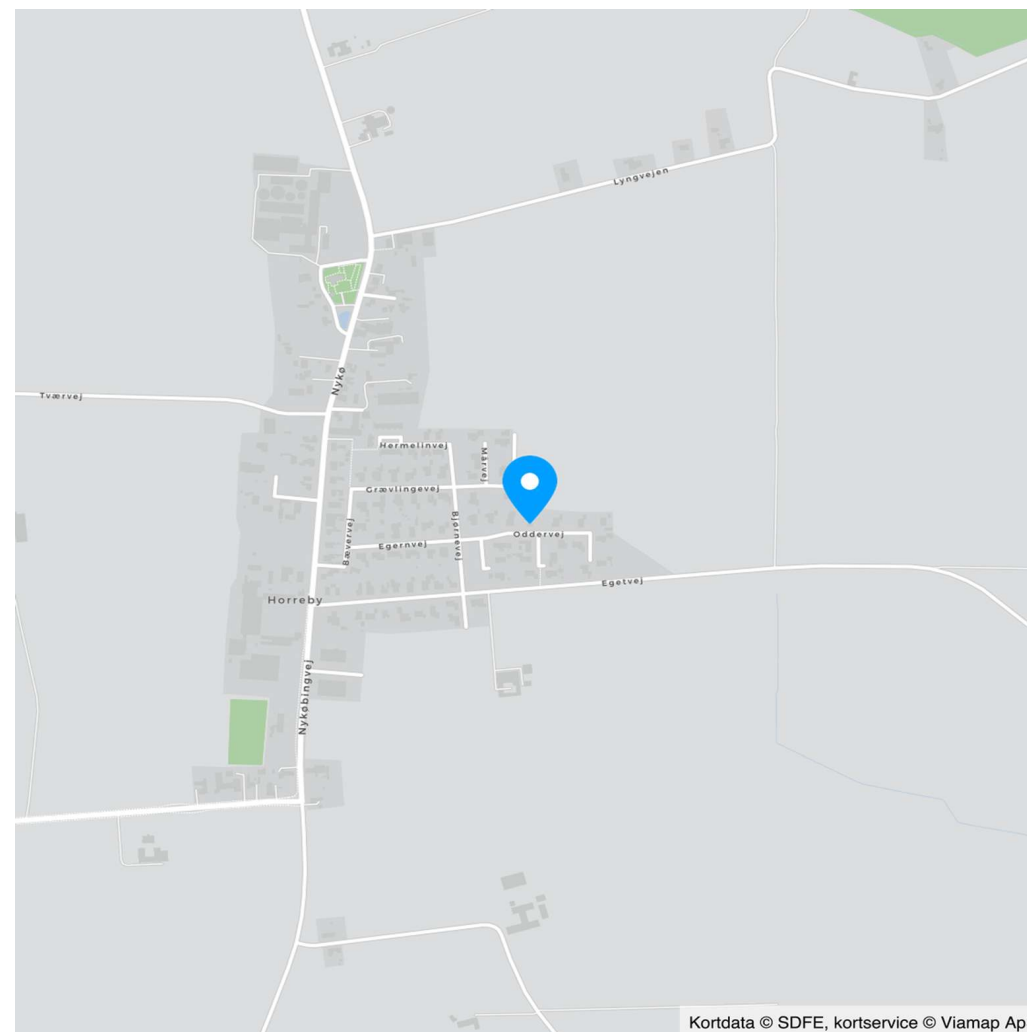
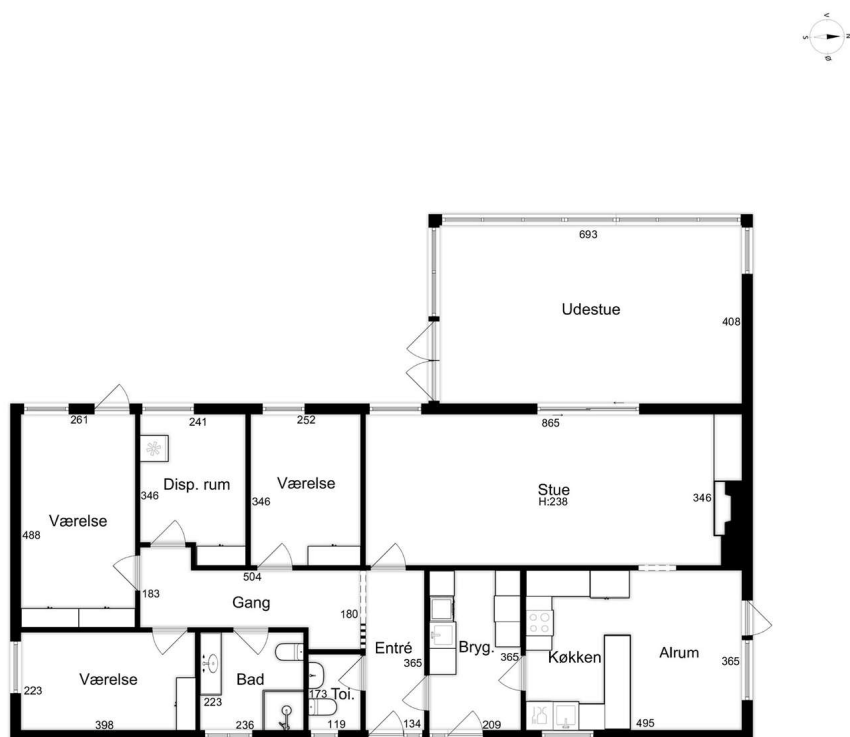


Udendørs

Adresse: Oddervej 7, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026016
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 01.05.2026



Adresse: Oddervej 7, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026016
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 7cc Horreby By, Horreby
BFE-nr.: 3129918
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 817.000
Grundværdi: 266.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 653.600
Grundlag for grundskyld: 212.800

Arealer**

Grundareal: 1.015 m²
Boligareal i alt: 134 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 30 m²
Carport: 36 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: 21.07.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
- Nr. 2: 04.08.1978 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 03.02.1992 - Lokalplan nr. B 6-1, Vedr 23 30_BH_168

Planer

Kommuneplan NYKF BE8 - Afgrænset landsby - Horreby
Lokalplan STU B6-1 - Horreby - Ældre del af Horreby

Tilbehør:

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

Kogeplade (Wasco), Køle/fryseskab (Blomberg), Ovn (Wasco), Vaskemaskine (Samsung), Opvaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Beko), Emhætte (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Dato: 01.05.2026

Der henvises til side 5

Adresse: Oddervej 7, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026016
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.333	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	3.384	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	4.683	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	229	I alt	kr.	1.222.117
Skorstensfejning, anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 16.387			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.561 md. / 78.730 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.228 md. / 62.734 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: 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. Gennem-
snitsrenten 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 ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Oddervej 7, Horreby, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 1.195.000	Sagsnr.: 2026016 Ejerudgift/md.: kr. 1.366	Dato: 01.05.2026
<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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 4: hovedstol kr. 500.000	

Gæld udenfor købesummen
Ingen
Andre forhold af væsentlig betydning
Andre forhold af væsentlig betydning - Salgsopstilling
Renovation:
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

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

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003 (SOP)
Ejendommens pejseindsats 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.



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 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



Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366

ahh@john-ole.dk