

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 villa centralt i Nykøbing F.

Vesterskovvej 63

4800 Nykøbing F

Pris	1.550.000 kr.
Udbetaling	80.000 kr.
Brutto	8.460 kr.
Netto	6.742 kr.
Ejerudgift (md)	2.042 kr.
Boligareal	140 m ²
Kælderareal	75 m ²
Carport	25 m ²
Grundareal	504 m ²
Værelser	5
Antal plan	3
Byggeår	1912
Sagsnummer	2026100
Ejendomstype	Villa
Energimærke	D

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: Vesterskovvej 63, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 2026100
Ejerudgift/md.: kr. 2.042

Dato: 09.07.2026



På Vesterskovvej 63 er du beliggende tæt på alt hvad Nykøbing F. by at byde på. Lige fra indkøb, fritidsaktiviteter og offentlig transport fra Nykøbing F. station.

Denne rummelige villa er indrettet som følgende:

Du har i stueplan god størrelse entré hvor du har trappe til første salen og kælderen samt adgang til den store og lyse stue som ligger i god forbindelse med spise-stuen hvorfra du har udgang til hævet træterrasse. Fra spise-stuen er du selvfølgelig beliggende med adgang til køkkenet. Herfra er der mindre viktualierum. Ydermere er der toilet.

På førstesalen finder du repos, tre værelser i rigtig gode størrelser samt badeværelse med toilet, brus og vask.

Kælderen er indrettet med fordelingsgang der giver adgang til fire disponible rum. Kælderen har også egen udgang til grunden.

Udvendigt har du flisebelagt indkørsel, hvor der for enden er placeret carport. Haven fremstår nem og overskuelig, og her finder du også den store træterrasse med overdækning (overdækning er ikke registreret på BBR) hvor man virkelig kan samles med familie og venner.

Alt i alt en rummelig ejendom som indvendigt trænger til opdatering.

Vi står klar med nøglerne, så tøv endelig ikke med at kontakte 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: Aksel Høst Hansen

Adresse: Vesterskovvej 63, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 2026100
Ejerudgift/md.: kr. 2.042

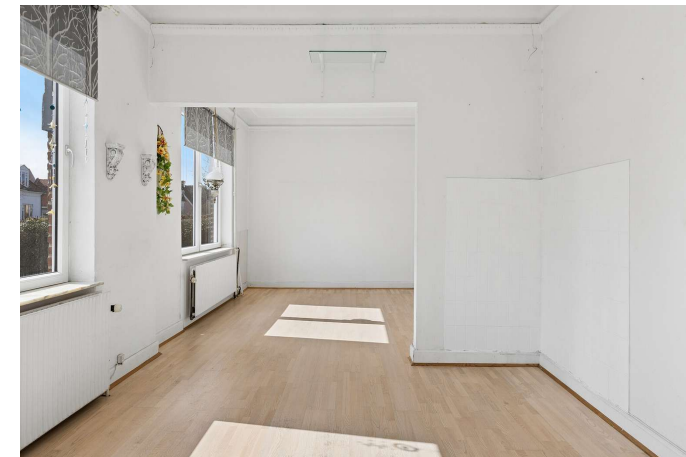
Dato: 09.07.2026



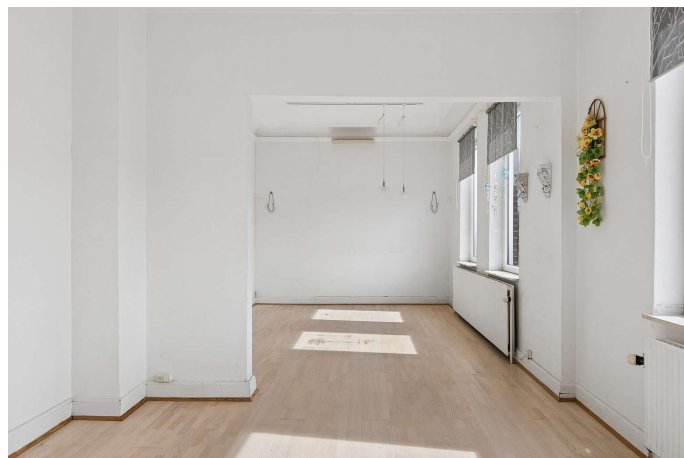
Set fra haven



Stue



Stue



Stue



Stue med udgang til terrasse



Køkken

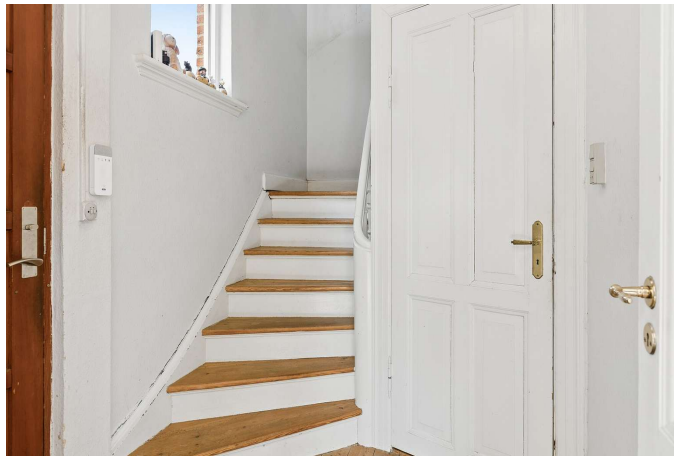
Adresse: Vesterskovvej 63, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 2026100
Ejerudgift/md.: kr. 2.042

Dato: 09.07.2026



Køkken



Trappe



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

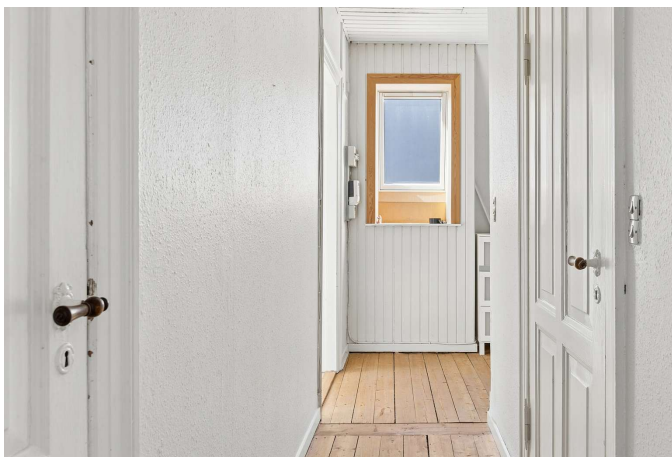
Adresse: Vesterskovvej 63, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 2026100
Ejerudgift/md.: kr. 2.042

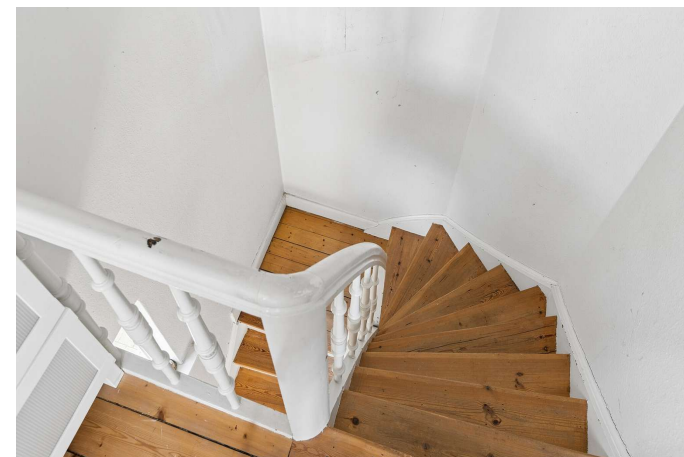
Dato: 09.07.2026



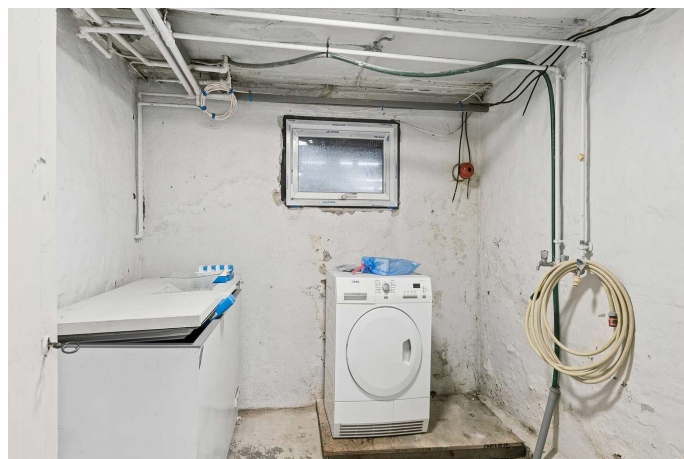
Badeværelse



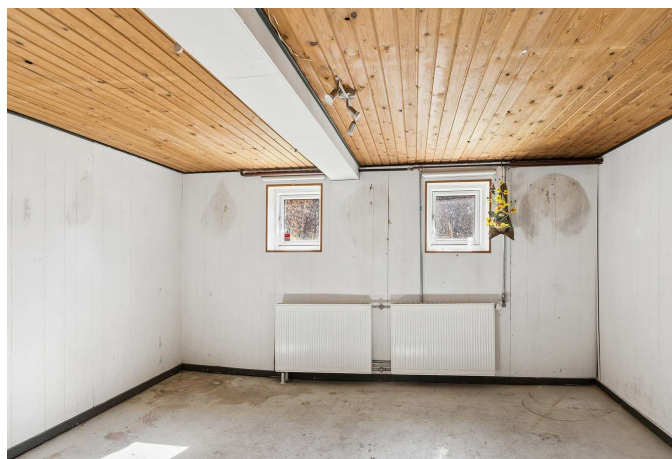
Repos/gang 1. sal



Trappe



Disponibelt rum i kælderen



Disponibelt rum i kælderen



Disponibelt rum i kælderen

Adresse: Vesterskovvej 63, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 2026100
Ejerudgift/md.: kr. 2.042

Dato: 09.07.2026



Disponibelt rum i kælderen



Terrasse



Terrasse



Udendørs



Set fra indkørslen



Set fra haven

Adresse: Vesterskovvej 63, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 2026100
Ejerudgift/md.: kr. 2.042

Dato: 09.07.2026



Set fra haven

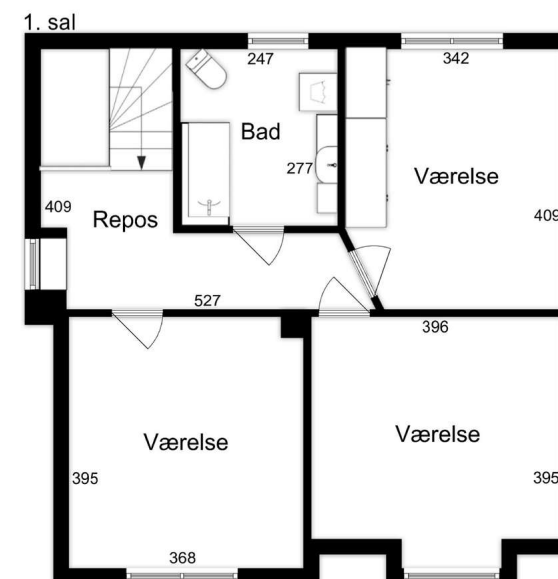
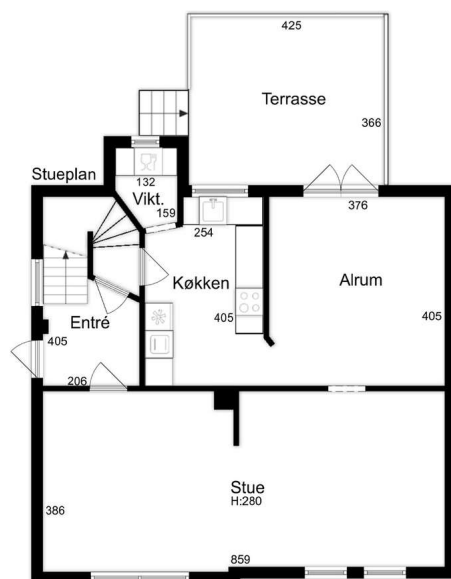


Set fra haven

Adresse: Vesterskovvej 63, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 2026100
Ejerudgift/md.: kr. 2.042

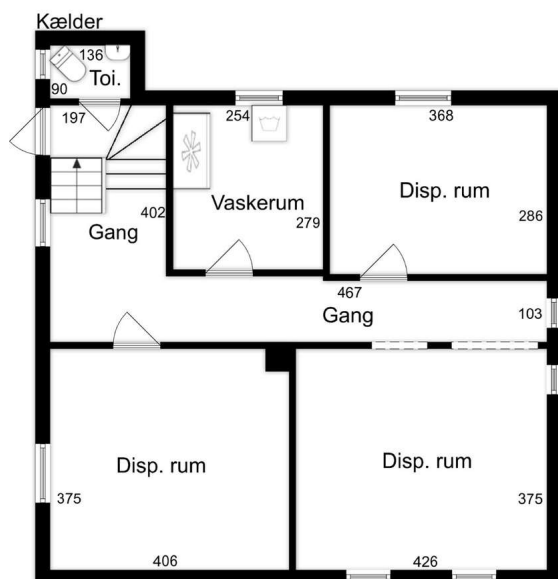
Dato: 09.07.2026



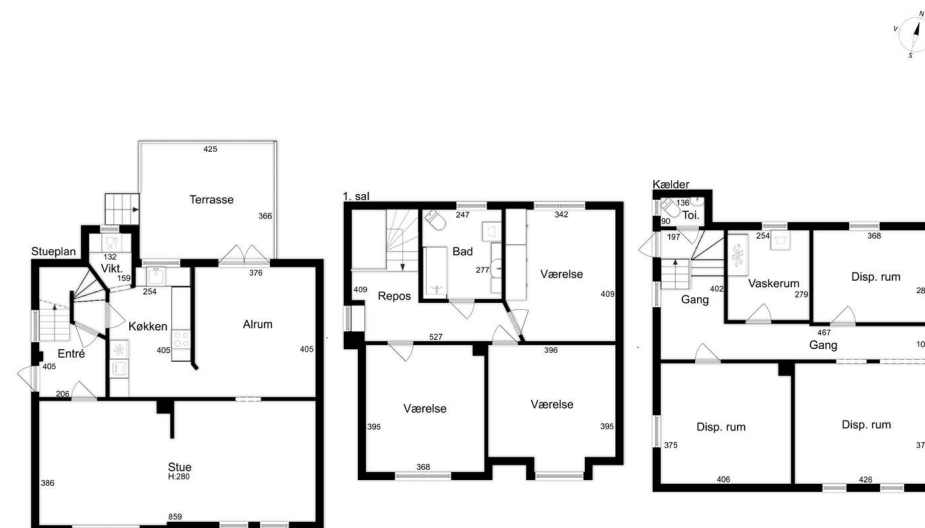
Adresse: Vesterskovvej 63, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 2026100
Ejerudgift/md.: kr. 2.042

Dato: 09.07.2026



Kælder



Alle plan (3x2)

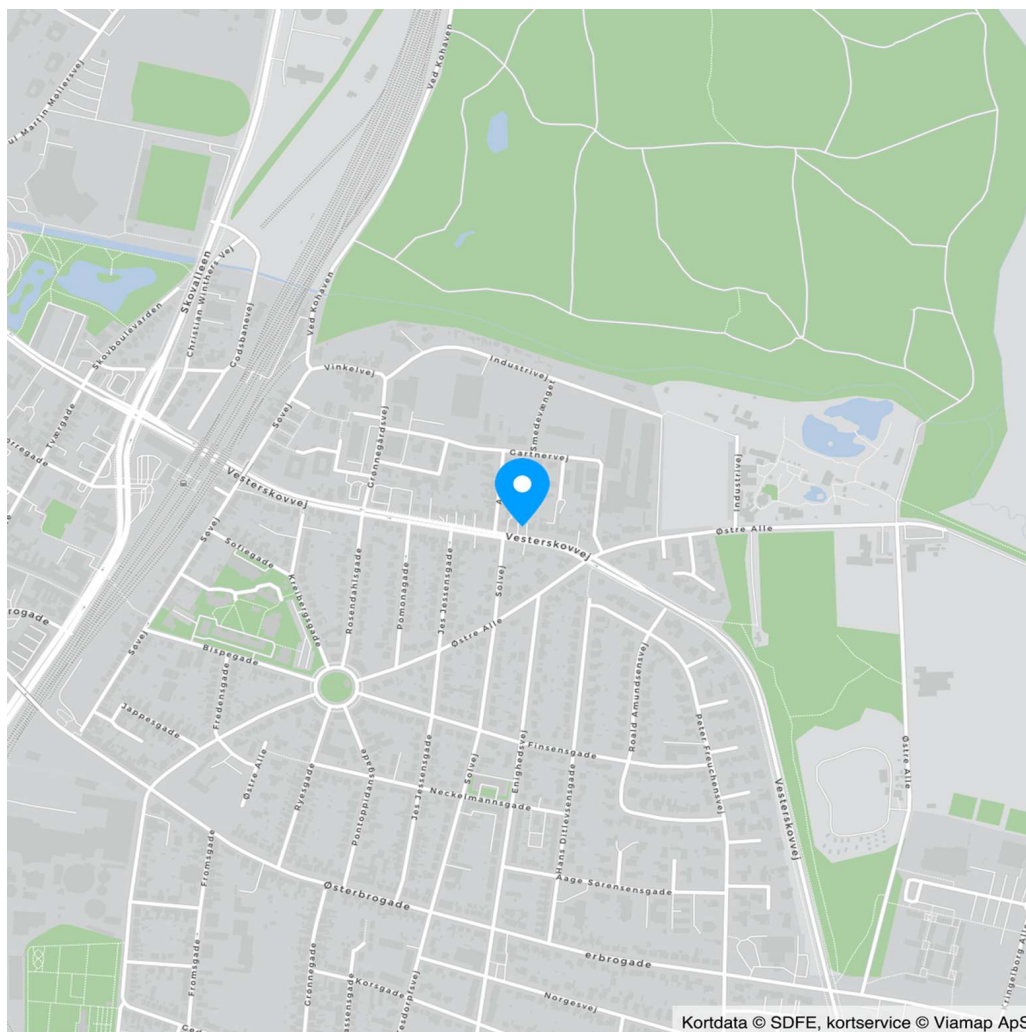
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Vesterskovvej 63, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 2026100
Ejerudgift/md.: kr. 2.042

Dato: 09.07.2026



Adresse: Vesterskovvej 63, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 2026100
Ejerudgift/md.: kr. 2.042

Dato: 09.07.2026

Ejendomsdata*: Ejendommen Ejendomstype: Villa Må benyttes til: Helårs bolig Kommune: Guldborgsund Matr.nr.: 1249b Nykøbing F. Bygrunde BFE-nr.: 5427423 Zonestatus: Byzone Vej: Offentlig vej Opført/ombygget år: 1912			Arealer** Grundareal: 504 m ² Boligareal i alt: 140 m ² Øvrige arealer: Kælder: 75 m ² Carport: 25 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: 26.05.1902 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv - Nr. 2: 08.09.1902 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv - Nr. 3: 28.06.1915 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv - Nr. 4: 10.03.2004 - Lokalplan F43 Planer Kommuneplan NYKF B16 - Boligområde Kringelborg Nykøbing F. Lokalplan NYK F43 - Østerbro Anvendelsesbegrænsninger Bevaringsværdi: Ejendommen har bevaringsværdi 5.		
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag Offentlig vurdering pr. 2024 Ejendomsværdi: 1.663.000 Grundværdi: 448.000 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.330.400 Grundlag for grundskyld: 358.400								
Tilbehør: Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat): Emhætte (Ukendt), Opvaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (AEG), Kogeplade (Siemens), Køleskab (Bosch), Ovn (Miele), Fryser (Atlas), Vaskemaskine (Bosch)								
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.								
						Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.		

Adresse: Vesterskovvej 63, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 1.550.000	Sagsnr.: 2026100 Ejerudgift/md.: kr. 2.042	Dato: 09.07.2026
<u>Forsikringsforhold:</u> Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka Forsikring Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.	<u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u> Renovation: Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået. Jordforurening Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassifice- ret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.	
<u>Ejendommens forsyningsmæssige forhold</u> Årligt varmekonsum: Udgift kr.: 22.500 Forbrug: 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		
<u>Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:</u> 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.		
<u>Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:</u> 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 D		

Adresse: Vesterskovvej 63, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 2026100
Ejerudgift/md.: kr. 2.042

Dato: 09.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.785	Kontantpris	kr.	1.550.000
Grundskyld	kr.	5.699	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	8.113	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	153	I alt	kr.	1.579.217
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 24.508			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.460 md. / 101.523 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.742 md. / 80.909 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: 01.06.2026
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: 01.10.2025 - 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 ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Vesterskovvej 63, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 1.550.000	Sagsnr.: 2026100 Ejerudgift/md.: kr. 2.042	Dato: 09.07.2026
<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. 5: hovedstol kr. 1.055.000 Nr. 6: hovedstol kr. 200.000 Nr. 7: hovedstol kr. 160.000	

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



Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366

ahh@john-ole.dk