



REAL

## Askevænget 8, Sdr Vedby, 4800 Nykøbing F

|                  |                  |                      |            |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>187</b> |
| Kontant          | <b>1.750.000</b> | Værelser             | <b>6</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.949</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>913</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1973/1978</b> | Energimærke          | <b>+ C</b> |

Sagsnr. **6003122**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / [www.realmaeglerne.dk/nykoebing](http://www.realmaeglerne.dk/nykoebing)

# 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: Askevænget 8, Sdr Vedby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 6003122  
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 20.08.2026



## Masser af plads, rolig beliggenhed og mulighed for at sætte jeres eget præg

Er I en familie med idéer og gåpåmod, og drømmer I om masser af plads, en tryk beliggenhed og et hus, som I kan forme efter jeres egne ønsker? Så er denne store og velbyggede villa i udkanten af Nykøbing F. bestemt værd at se nærmere på.

Her får I hele 187 m<sup>2</sup> bolig fordelt på to etager, udestue, garage med værksted/udhus og en nem have på 913 m<sup>2</sup>. Huset er solidt og velholdt, men indretning og overflader giver samtidig gode muligheder for modernisering og for at skabe et hjem helt efter jeres egen smag.

Beliggenheden er rigtig god for børnefamilien. Ejendommen ligger i et roligt, lukket boligområde, hvor børnene kan færdes trygt, og den oplyste cykelsti giver en nem forbindelse mod Nykøbing F. Der er ca. 1.500 meter til byområdet og omkring 3 km i bil til centrum. Samtidig bor I tæt på skov, natur og golfbane – en fin kombination af byens muligheder og en fredelig hverdag.

Grunden er på 913 m<sup>2</sup> og enkelt anlagt med græsplæne, beplantning, hække og hegn mod naboerne samt flere fliseterrasser. Her er god plads til leg, boldspil og familieliv uden at haven kræver al fritiden. Til ejendommen hører desuden en 39 m<sup>2</sup> garage med el-port og integreret udhus/værksted.

### 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: Jakob T. Nielsen



Adresse: Askevænget 8, Sdr Vedby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 6003122  
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 20.08.2026

I stueplan kommer I ind i en rummelig entré/hall med flisegulv og flot trappe til 1. sal. Her er gæstetoilet med håndvask og gulvvarme samt et stort vinkelværelse, der oprindeligt har været to værelser og derfor giver mulighed for igen at etablere en mere familievenlig værelsesinddeling.

Køkkenet er fra IKEA med hvide elementer, god skabsplads, hårde hvidevarer og dobbeltdør til den sydvestvendte terrasse. Den store vinkelstue har udgang både til udestuen og til en stor overdækket terrasse med ekstra udhusrum.

Praktisk bryggers med flisegulv, vask, vaskesøjle og direkte adgang fra garagen gør hverdagen nem – ikke mindst for en familie med børn, sportstasker og våde støvler.

På 1. sal er der en rummelig repos med mulighed for eksempelvis hjemmekontor eller lektieplads. Her findes et stort gavlværelse, som oprindeligt har været to værelser, badeværelse med gulvvarme og bruseniche samt et meget stort soveværelse med udgang til svalegang og videre adgang til endnu et stort værelse. Døren fra repos til dette værelse har tidligere været etableret og kan nemt reetableres, så gennemgangen via soveværelset undgås.

Fra svalegangen er der et dejligt kig over området, og denne er tidligere blevet renoveret af sælger.

Et solidt udgangspunkt for jeres næste hjem

Ejendommen er opført i gule sten med eternittag, opvarmes med fjernvarme og er separatkloakeret. Huset er fornuftigt isoleret og har energimærke C. Den udarbejdede tilstandsrapport fremstår desuden rigtig pæn med ganske få bemærkninger.

Det her er ikke nødvendigvis huset til jer, der ønsker alt nyt og færdigt fra første dag. Til gengæld er det en oplagt mulighed for den initiativrige familie, som gerne vil have mange kvadratmeter for pengene og selv sætte sit præg på boligen – uden at skulle gå på kompromis med en rolig og børnevenlig beliggenhed.

Her er plads til både børn, hjemmekontor, hobbyer og familieliv – og masser af muligheder for at skabe et hjem, der bliver helt jeres eget.

Ring og bestil en fremvisning – mulighederne opleves bedst på stedet.

Adresse: Askevænget 8, Sdr Vedby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 6003122  
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 20.08.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Stue med udgang til haven



Stue



Stue med udgang til udestue

Adresse: Askevænget 8, Sdr Vedby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 6003122  
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 20.08.2026



Udestue



Værelse i stueplan



Toilet i stueplan



Bryggers



Smuk trappe til 1 sal



Værelse 1 af 3 på 1. sal.

Adresse: Askevænget 8, Sdr Vedby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 6003122  
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 20.08.2026



Udsigt fra værelse 1



Svalegang



Værelse 2 af 3



Værelse 3 af 3 på 1. salen



Badeværelse på 1 sal



Værksted i forlængelse af garagen

Adresse: Askevænget 8, Sdr Vedby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 6003122  
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 20.08.2026



Garage



Have



Have



Område



Område med stisystemer



Luftfoto - ligger op af Golfbanerne

Dato: 20.08.2026



Adresse: Askevænget 8, Sdr Vedby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 6003122  
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 20.08.2026

#### Ejendomsdata\*:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 1aq Sdr. Vedby By, Nykøbing F.  
BFE-nr.: 3140915  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1973/1978

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.730.000  
Grundværdi: 497.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.384.000  
Grundlag for grundskyld: 397.600

##### **Arealer\*\***

Grundareal: 913 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 187 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 39 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 27.12.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 06.01.1976 - Byplanvedtægt nr. 5
- Nr. 3: 27.07.1978 - Retsanm Dok om vedligeholdelse af rabatter mv

##### **Planer**

Kommuneplan NYKF B27 - Boligområde Sdr. Vedby Skovhuse  
Lokalplan NYK BV5 - Sdr. Vedby Skovhuse

#### Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer på ejendommen medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Askevænget 8, Sdr Vedby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 6003122  
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 20.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Ejendommen er beliggende i byzone**

Da ejendommen ligger i byzone, er den områdeklassificeret efter gældende regler. Dette er en generel registrering, som gælder for langt de fleste ejendomme i danske byområder.

**Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.701 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptstillingens 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



Adresse: Askevænget 8, Sdr Vedby, 4800 Nykøbing F  
 Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 6003122  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 20.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
 Grundskyld  
 Renovation 2026  
 Husforsikring ansl.  
 Rottebekæmpelse - ansl.

kr. 7.058  
 kr. 6.322  
 kr. 3.758  
 kr. 6.000  
 kr. 250

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
 Tinglysningsafgift af skødet  
 Halv ejerskifteforsikringspræmie  
 I alt

kr. 1.750.000  
 kr. 12.350  
 kr. 10.749  
 kr. 1.773.099

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberrådgiver og berigtigelse af ejendomshandlen

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 23.388

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.600 md. / 115.195 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.651 md. / 91.813 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 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.

Jyske Bank og SparNord



Adresse: Askevænget 8, Sdr Vedby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 6003122  
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 20.08.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.408.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 265.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Beboerforeningen for Sdr. Vedby Skovhuse

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



## Mød holdet bag dit boligsalg

Vi formidler alle boligtyper: villaer, lejligheder, fritidshuse, andelsboliger, erhvervsjendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.