



**REAL**

## Sdr.Vedby Skovvej 4, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>156</b>
Kontant	<b>1.295.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.769</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>794</b>
Byggeår	<b>1971</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **6003023**

**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: Sdr.Vedby Skovvej 4, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6003023  
Ejerudgift/md.: kr. 1.769

Dato: 22.05.2026



## Indflytningsklar villa med skøn atmosfære, flotte opholdsrum og hyggeligt udeliv

På Sdr. Vedby Skovvej 4 i Nykøbing Falster finder I denne charmerende og velholdte villa, hvor hjemlig hygge, rummelighed og rolige omgivelser smelter perfekt sammen. Her får I en bolig med en varm og indbydende atmosfære, skønne opholdsrum og en dejlig have, der inviterer til afslapning og hyggelige stunder året rundt.

Villaen er opført i 1971 og byder på 156 m<sup>2</sup> bolig samt en anvendelig kælder på 80 m<sup>2</sup> med masser af ekstra plads og gode anvendelsesmuligheder.

### 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: Sdr.Vedby Skovvej 4, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6003023  
Ejerudgift/md.: kr. 1.769

Dato: 22.05.2026

---

Husets naturlige samlingspunkt er den store og lyse opholdsstue, hvor de brede vinduespartier lader dagslyset strømme ind og skaber en fantastisk rumfornemmelse. Her er plads til både det store spisebord, hyggelige sofaarrangementer og samvær med familie og venner. Den åbne forbindelse til køkkenet giver boligen et moderne og indbydende udtryk, hvor hverdagslivet nemt kan udfolde sig.

Beliggenheden er ideel for jer, der ønsker fredelige omgivelser og natur tæt på, men samtidig vil have kort afstand til indkøb, skole, offentlig transport og centrum af Nykøbing Falster.

Køkkenet fremstår stilrent og funktionelt med hvide elementer, gode arbejdsflader og en hyggelig lille spiseplads. Her får I et køkken med både charme og funktionalitet – perfekt til både hverdagsmadlavning og gæstebesøg.

Her får I en indflytningsklar villa med en skøn atmosfære, gode leverum og masser af muligheder – et hjem der emmer af hygge og skal opleves.

Fra stuen er der direkte adgang til udestue, som fungerer som et ekstra opholdsrum store dele af året. Her kan morgenkaffen nydes i fredelige omgivelser med udsigt til haven, mens lyset strømmer ind gennem de store vinduespartier. Udestuen skaber en fantastisk overgang mellem inde- og udeliv og giver boligen en ekstra hyggelig dimension.

Boligen er i dag indrettet med to gode værelser, 1 badeværelse, entré samt et disponibelt rum. Oprindeligt er ejendommen opført med tre værelser og to badeværelser, men sælger har valgt at ændre indretningen for at skabe større og mere åbne opholdsrum. Ønsker man den oprindelige planløsning tilbage, vil det være forholdsvis enkelt at reetablere både det ekstra værelse og badeværelse.

Kælderen giver masser af ekstra muligheder og kan anvendes til hobbyrum, værksted, træning, opbevaring eller kreative projekter – perfekt til jer, der ønsker ekstra plads i hverdagen.

Udendørs venter en hyggelig og velanlagt grund på 794 m<sup>2</sup> med flotte beplantninger, grønne kroge og flere dejlige terrasseområder, hvor solen kan nydes dagen lang. Her får I en have, der både er nem at holde og samtidig fuld af charme og stemning. Til ejendommen hører desuden carport og gode udhusfaciliteter.

Adresse: Sdr.Vedby Skovvej 4, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6003023  
Ejerudgift/md.: kr. 1.769

Dato: 22.05.2026





Adresse: Sdr.Vedby Skovvej 4, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6003023  
Ejerudgift/md.: kr. 1.769

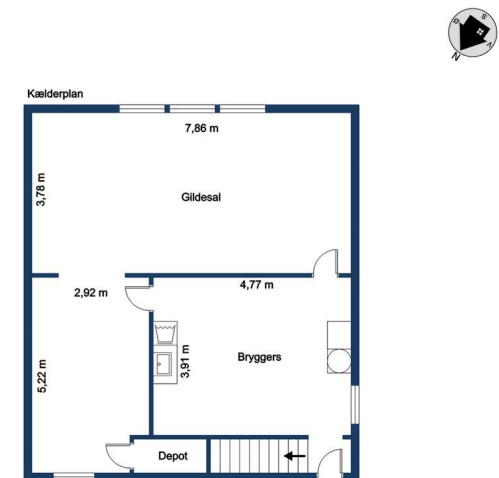
Dato: 22.05.2026



Adresse: Sdr.Vedby Skovvej 4, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6003023  
Ejerudgift/md.: kr. 1.769

Dato: 22.05.2026



**REAL**

Vejledende tegning uden ansvar

**REAL**

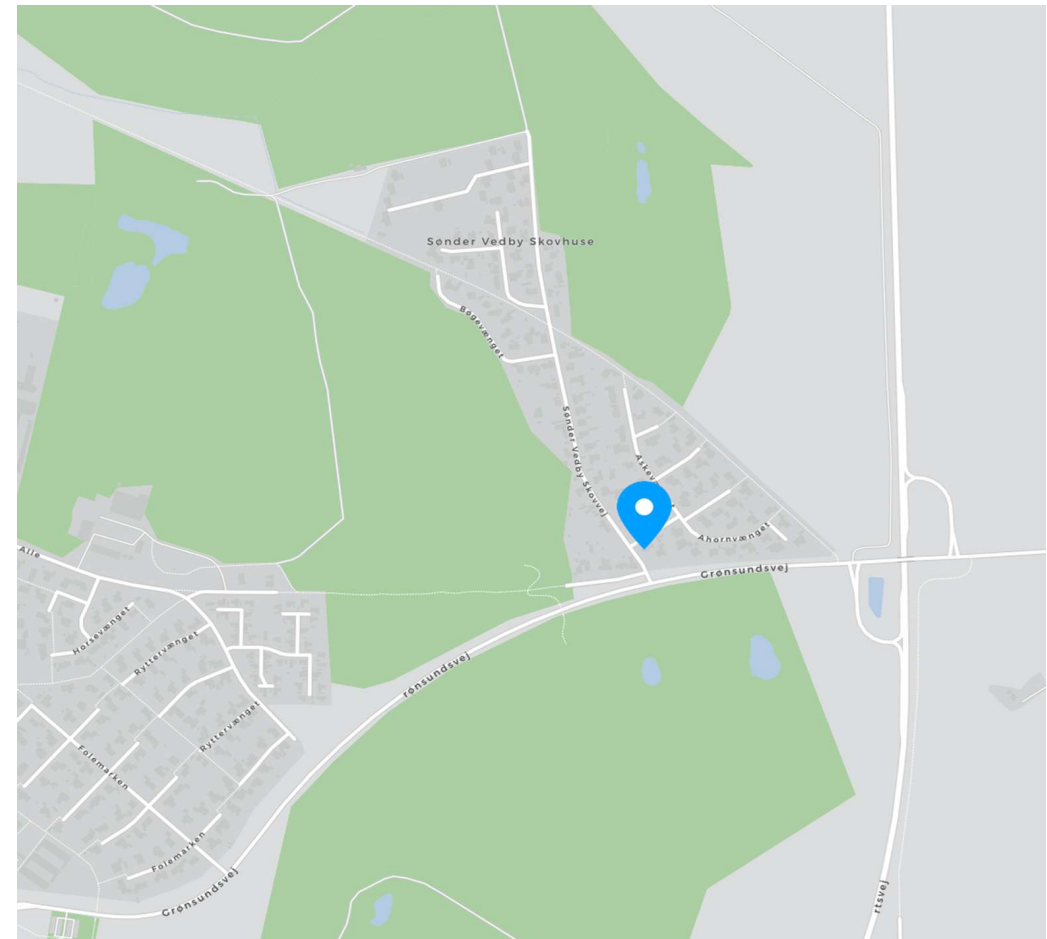
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Sdr.Vedby Skovvej 4, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6003023  
Ejerudgift/md.: kr. 1.769

Dato: 22.05.2026



Adresse: Sdr.Vedby Skovvej 4, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6003023  
Ejerudgift/md.: kr. 1.769

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 1h Sdr. Vedby By, Nykøbing F.  
BFE-nr.: 3140881  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1971

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi: 1.209.000  
Grundværdi: 405.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 967.200  
Grundlag for grundskyld: 324.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 794 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 156 m<sup>2</sup>  
- heraf Fritliggende enfami- 156 m<sup>2</sup>  
liehus  
Øvrige arealer:  
Kælder: 80 m<sup>2</sup>  
Carport: 17 m<sup>2</sup>  
Skur i baghave (IKKE god- 20 m<sup>2</sup>  
kendt på BBR):

\*\* 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: 10.03.1967 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,  
- Nr. 2: 06.01.1976 - Byplanvedtægt nr. 5  
- Nr. 3: 06.02.2009 - Dok om fjernvarmeledninger 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sdr.Vedby Skovvej 4, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6003023  
Ejerudgift/md.: kr. 1.769

Dato: 22.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 38.400                                      Forbrug: 2.500 l

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger oplyser at bruge 2.500 l olie årligt.

Der betales aconto kr. 3.500 kr. pr. måned, hvortil der er overskud. Sælger mener derfor det rene forbrug er svarende 3.200 kr. pr. måned.

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 salgsoptillingens 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 D



Adresse: Sdr.Vedby Skovvej 4, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6003023  
Ejerudgift/md.: kr. 1.769

Dato: 22.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.933	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	5.152	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation 2026	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	150	I alt	kr.	1.314.067
Skorstensfejer ansl.	kr.	661	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		
Husforsikring	kr.	6.572			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.225			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.167 md. / 85.999 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.711 md. / 68.535 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: 30.04.2026

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. 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.

Jyske Bank og SparNord



Adresse: Sdr.Vedby Skovvej 4, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6003023  
Ejerudgift/md.: kr. 1.769

Dato: 22.05.2026

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. 952.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 200.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.