

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984



Stor central lejlighed i 2-plan

## Kongensgade 9, 1 4800 Nykøbing F

Pris	2.295.000 kr.
Udbetaling	115.000 kr.
Brutto	12.520 kr.
Netto	9.979 kr.
Ejerudgift (md)	3.706 kr.
Boligareal	184 m <sup>2</sup>
Grundareal	278 m <sup>2</sup>
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1901/1987
Sagsnummer	25462
Ejendomstype	Villalejlighed (Ideel anpart)
Energimærke	<b>D + D</b>



## 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: Kongensgade 9, 1., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 25462  
Ejerudgift/md.: kr. 3.706

Dato: 05.05.2026



Meget central, flot og højt beliggende lejlighed beliggende på 1.- og 2. sal på 184 m<sup>2</sup> beboelse + 2 gode kælderrum og brugsret til den fælles have. Ejendommen er opført i røde sten og med tegltag med undertag. Ejendommen har 2 lejligheder med en flot opgang og dørtelefon.

Indeholder: Trappeopgang med eneste ejer med adgang til 1. og 2. sal. Når du træder indenfor på 1. sal møder du den første stue med malet trægulv, indbyggede skabe, karnap og trappe til 2. salen. Endnu en stue som bruges til opholdsstue, ligeledes med malet trægulv. Køkken i træ og med skydedør til den rummelige spisestue. Fra spisestuen har du via nyt dørparti adgang til lejlighedens dejlige træterrasse. Lille mellemgang, som kan bruges til opbevaring/garderobe. Toilet med flisevægge og håndvask.

2.sal: Adgang til 2. sal kan både ske via trappeopgang eller trappen inde i selve lejligheden. Der er vin rum i skabet på reposen ved 2. sal. Fordelingsgang til alle 2. salens rum. Badeværelse med stik til vaskemaskine og tørretumbler, dobbeltvask, masser af skabe, toilet og bruseniche. 3 værelser, alle med god plads og indbyggede skabe.

Ring og hør nærmere eller bestil 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: Bastian Øster Nielsen



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: Kongensgade 9, 1., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 25462  
Ejerudgift/md.: kr. 3.706

Dato: 05.05.2026



Stue



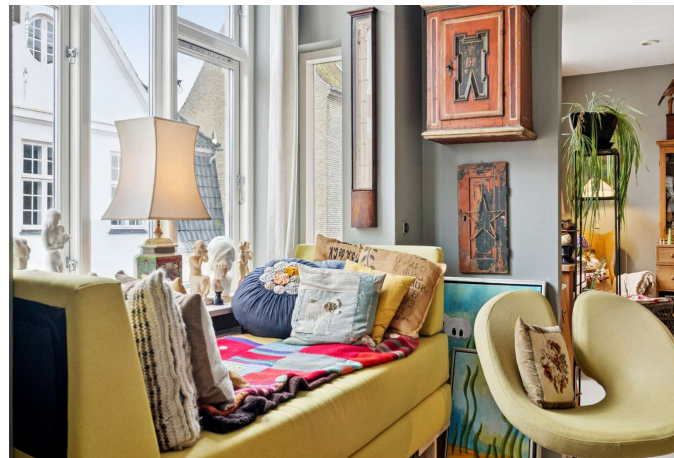
Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Adresse: Kongensgade 9, 1., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 25462  
Ejerudgift/md.: kr. 3.706

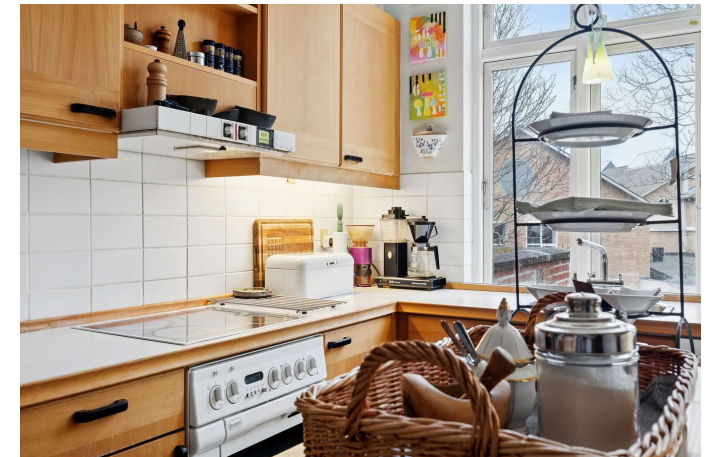
Dato: 05.05.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Adresse: Kongensgade 9, 1., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 25462  
Ejerudgift/md.: kr. 3.706

Dato: 05.05.2026



Altan



Altan



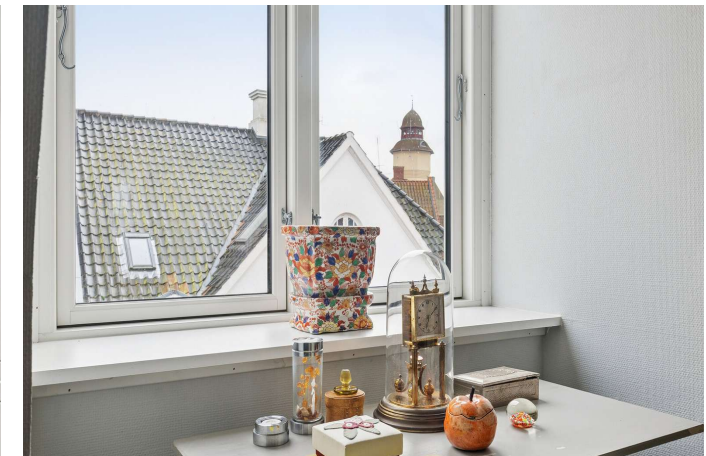
Toilet



Fordelingsgang



Værelse



Værelse



Adresse: Kongensgade 9, 1., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 25462  
Ejerudgift/md.: kr. 3.706

Dato: 05.05.2026



Badeværelse



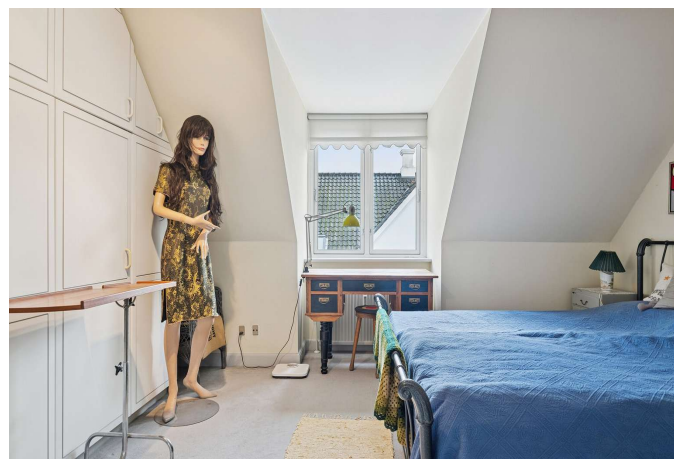
Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Adresse: Kongensgade 9, 1., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 25462  
Ejerudgift/md.: kr. 3.706

Dato: 05.05.2026



Kælderrum



Udendørs



Facade



Gade



Gade



Gade

Dato: 05.05.2026

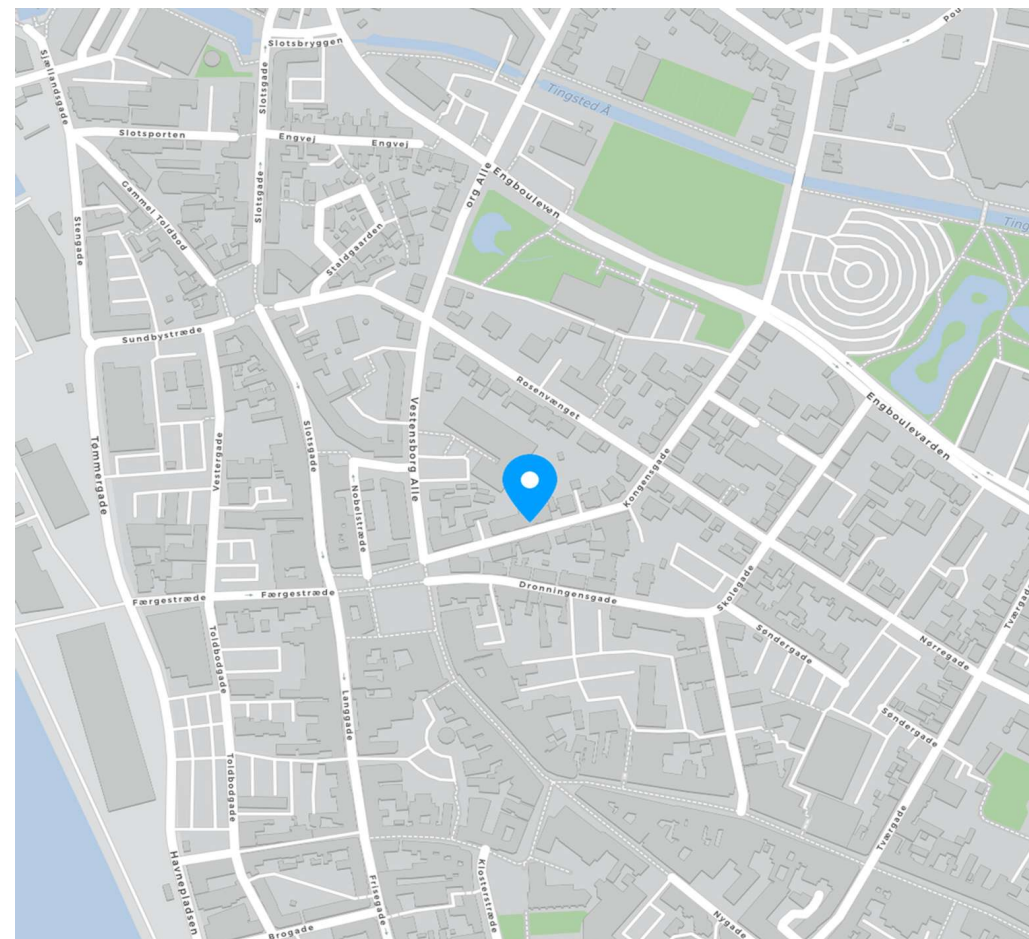




Dato: 05.05.2026



Alle plan (1x1)





Adresse: Kongensgade 9, 1., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 25462  
Ejerudgift/md.: kr. 3.706

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villalejlighed (Ideel anpart)  
Må benyttes til: Ideel anpart  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 330i Nykøbing F. Bygrunde  
BFE-nr.: 5425262 (Anpart 2)  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1901/1987

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi: 1.738.217  
Grundværdi: 568.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.390.574  
Grundlag for grundskyld: 454.400

**Arealer\*\***

Grundareal for den samlede ejendom: 278 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 184 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* 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. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -

**Planer**

Kommuneplan NYKF C1 - Bymidten  
Lokalplan NYK C22 - Facader og Skilte

**Anvendelsesbegrænsninger**

Ejendommen har bevaringsværdi 3.

Tilbehør:

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

, Komfur (Blomberg, Ene kogeplade ikke fuldt funktionsdygtig), Emhætte (Voss), Køleskab (Vestfrost), Fryser (Ikea), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG), Ovn (Brandt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kongensgade 9, 1., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 25462  
Ejerudgift/md.: kr. 3.706

Dato: 05.05.2026

Forsikringsforhold:  
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Lærerstan-  
dens Brandforsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Pris inkluderet i fællesudgift.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold  
Årligt varmekonsum:  
Udgift kr.: 10.300 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2023  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug  
Vand og varme er inkluderet i fællesudgiften på de kr. 2.500 om måneden.  
Vand: Privat 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", "risiko for  
brand" og "undersøges nærmere"  
Energimærkning: Energimærke D + D

Andre forhold af væsentlig betydning:  
Byzone:  
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassifice-  
ret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over  
et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som  
forurenede.  
Renovation:  
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.  
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:  
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 beskatnings-  
grundlag 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 uved-  
kommende.  
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af  
ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Kongensgade 9, 1., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 25462  
Ejerudgift/md.: kr. 3.706

Dato: 05.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.092	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	7.225	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	30.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Rottebekæmpelse	kr.	154	I alt	kr.	2.321.402
			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.		
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	44.471		

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.520 md. / 150.244 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.979 md. / 119.744 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: 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. Gennemsnitsrenten 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 ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Kongensgade 9, 1., 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 2.295.000	Sagsnr.: 25462 Ejerudgift/md.: kr. 3.706	Dato: 05.05.2026
<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> Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.	

#### Gæld udenfor købesummen

Ingen**Sameje**

Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

#### Fordelingstal

Fordelingstal: 55/100

#### Brugsret

Lejlighed og 2 kælderrum.

#### Fællesfaciliteter

Entre/gang i stueetage, kældertrappe, forrum i kælder, kældergang, have og overdækket areal med indgang fra haven.





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



**Bastian Øster Nielsen**  
Ejendomsmægler, MDE

30898904

bn@john-ole.dk