

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



Rummeligt rækkehus centralt i Nykøbing F.

Engvej 26 4800 Nykøbing F

Pris	895.000 kr.
Udbetaling	45.000 kr.
Brutto	4.979 kr.
Netto	3.968 kr.
Ejerudgift (md)	2.234 kr.
Boligareal	121 m ²
Kælderareal	69 m ²
Grundareal	301 m ²
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1920
Sagsnummer	2026064
Ejendomstype	Rækkehus
Energimærke	E

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: Engvej 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026064
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 13.05.2026



Midt i Nykøbing F. by finder du Engvej 26. Et rummeligt rækkehus tæt på alle hverdagens gøremål, samt gågaden med butikker, restauranter, caféer og meget mere.

Boligen trænger til renovering og giver gode muligheder for at sætte sit eget præg.

Boligen er indrettet som følgende:

Du kommer ind i entréen med trappe til førstesal og adgang til gæstetoilet. Fra entréen træder du ind i den rummelige stue. Herfra adgang til køkkenet med stor spiseplads. Fra køkkenet har du via mindre fordelingsgang adgang til badeværelset samt udgang til haven. Ydermere finder du fra køkkenet viktualierum hvorfra du har trappe ned til kælderen der er indrette med tre store disponible rum og et vaskerum.

Førstesalen byder på repos, gennemgangsrum med ældre te køkken samt tre værelser i gode størrelser.

Udvendigt finder du hyggelig have med udhus (ikke registreret på BBR).

Alt i alt en ejendom der trænger til opdatering, beliggende tæt på alt i Nykøbing F. centrum.

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: Engvej 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026064
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 13.05.2026



Udendørs



Udendørs



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Engvej 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026064
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 13.05.2026



Køkken



Spisestue



Spisestue



Entré



Værelse



Værelse

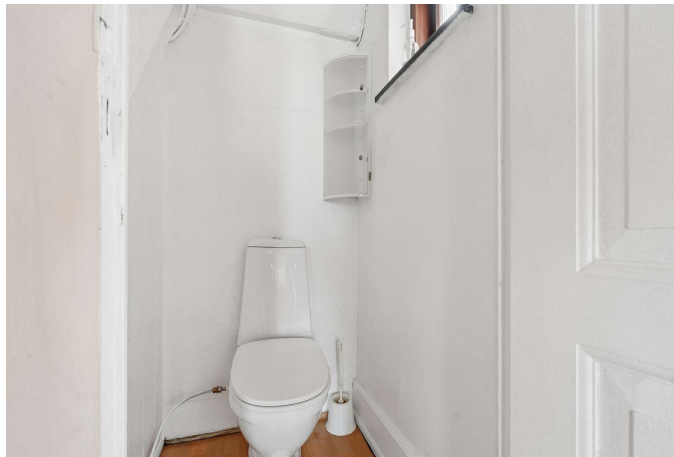
Adresse: Engvej 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026064
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 13.05.2026



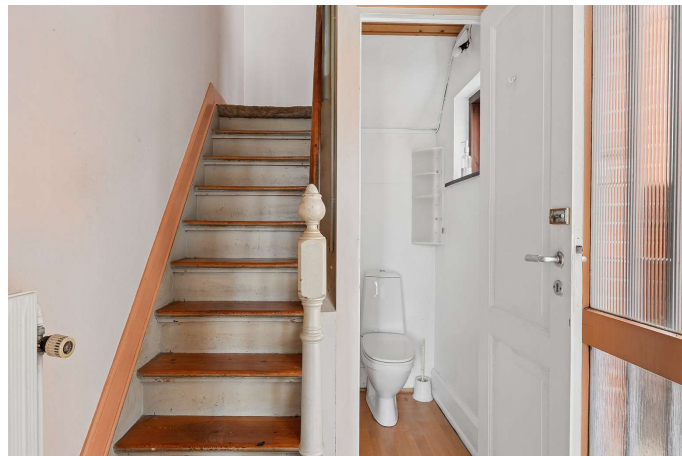
Soveværelse



Toilet



Soveværelse



Entré



Repos



Gennemgangsrums

Adresse: Engvej 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026064
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 13.05.2026



Gennemgangsrums



Badeværelse



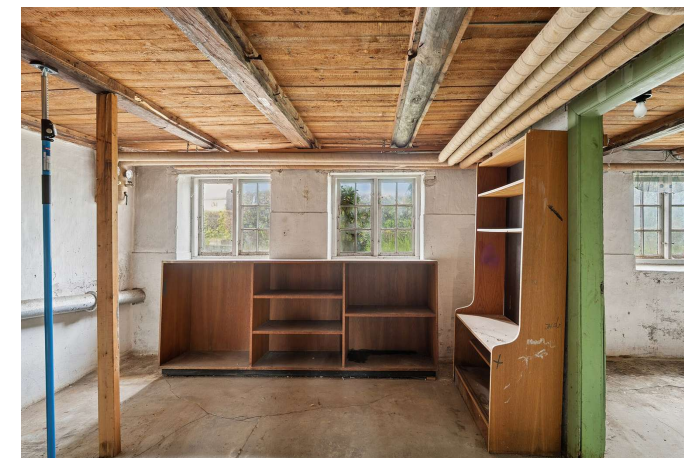
Værelse



Kælder



Kælder



Kælder

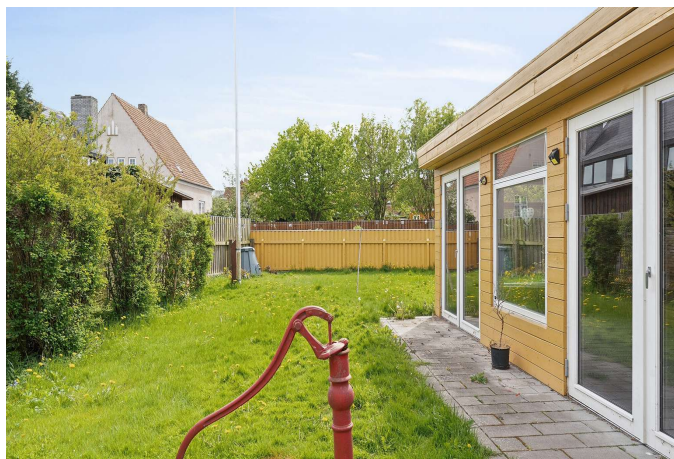
Adresse: Engvej 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026064
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 13.05.2026



Udhus



Udendørs



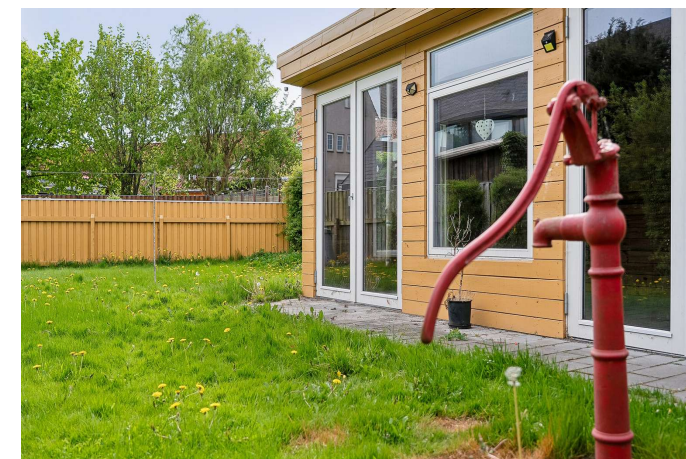
Udsigt



Set fra haven



Udendørs



Have

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: Engvej 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026064
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 13.05.2026



Set fra haven



Udsigt



Udsigt



Set fra haven

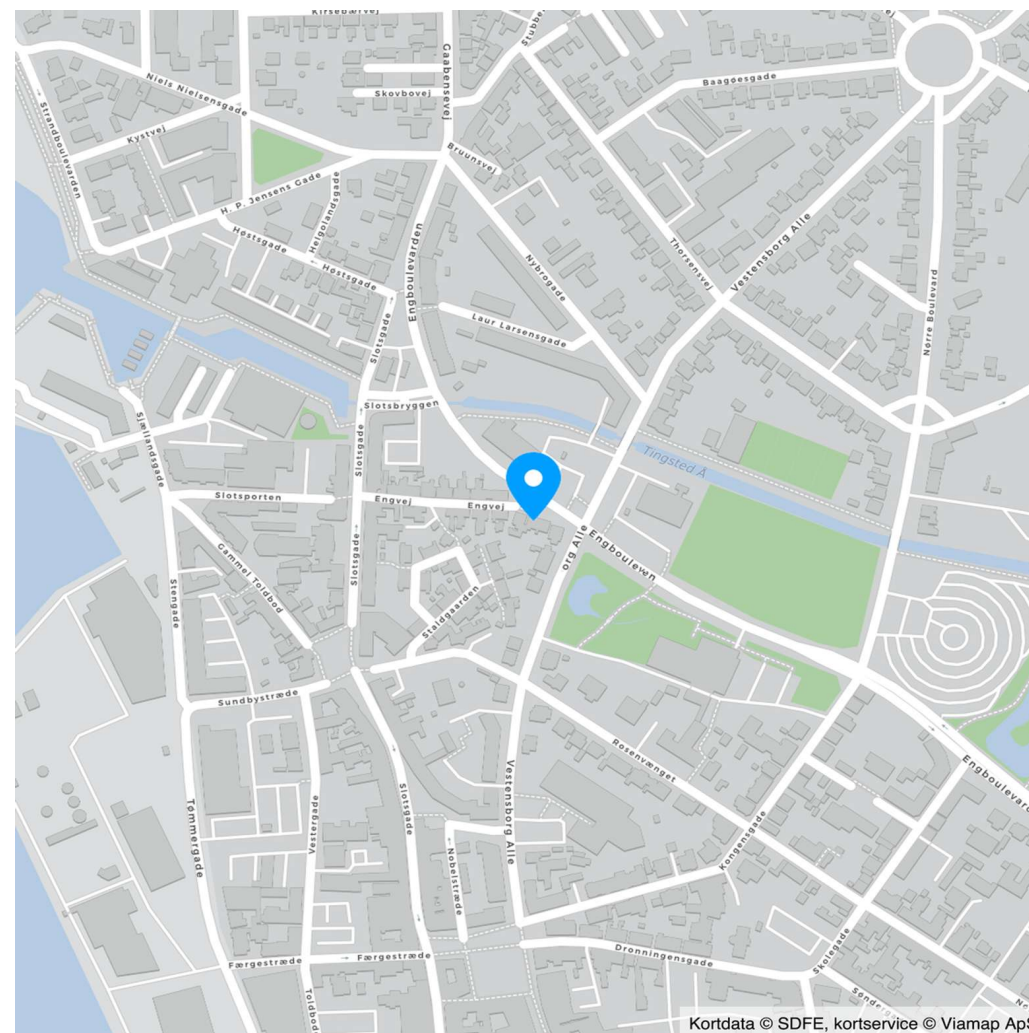


Gade

Adresse: Engvej 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026064
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 13.05.2026



Dato: 13.05.2026

Grundlag for grundskyld:	700.000
--------------------------	---------

alle Beträge sind in Franken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 2

Adresse: Engvej 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026064
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 13.05.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

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 E

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Engvej 26, 4800 Nykøbing F			Sagsnr.: 2026064		Dato: 13.05.2026	
Kontantpris: kr. 895.000			Ejerudgift/md.: kr. 2.234			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>			<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.357	Kontantpris	kr.	895.000	
Grundskyld	kr.	11.130	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250	
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646	
Husforsikring	kr.	5.430	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000	
Rottebekæmpelse	kr.	136	I alt	kr.	919.896	
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.811				

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.979 md. / 59.754 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.968 md. / 47.611 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: 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. 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: Engvej 26, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 895.000	Sagsnr.: 2026064 Ejerudgift/md.: kr. 2.234	Dato: 13.05.2026
<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. 5: hovedstol kr. 822.000	

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