

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

Højbrogade 9A, 1 4800 Nykøbing F

Pris	1.245.000 kr.
Udbetaling	65.000 kr.
Brutto	6.876 kr.
Netto	5.480 kr.
Ejerudgift (md)	1.789 kr.
Boligareal	84 m ²
Værelser	3
Antal plan	1
Byggeår	1947
Altan	Ja
Elevator	Nej
P-plads	Nej
Sagsnummer	2026135
Ejendomstype	Ejerlejlighed
Energimærke	C



Flot 3-værelses ejerlejlighed med skøn terrasse i centrum

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: Højbrogade 9A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026135
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 13.05.2026



Velkommen til Højbrogade 9A, 1. sal – en ejerlejlighed beliggende midt i Nykøbing F. Lejligheden på 84 m² ligger på første sal i en ejendom med røde mursten. Lejligheden ligger kun få minutters gang fra gågaden og med diverse indkøbsmuligheder lige rundt om hjørnet.

Lejligheden byder dig velkommen med en entré, der straks giver et indtryk af lys og åbenhed. På højre side finder du lejlighedens badeværelse. Entréen fører videre ind et køkken/alrum og stueområde med flisegulv, der udgør hjertet af lejligheden - her strømmer dagslyset ind gennem vinduerne. De to værelser er lyse og indbyder til at man kan sætte sit eget personlige præg.

Lejligheden blev indrettet i ca. 2006 og er istandsat med bl.a. gulvvarme i hele lejligheden og den fremstår flot og indflytningsklar.

Det særlige ved denne lejlighed, er den dejlige solrige terrasse, som man har adgang til fra stuen. Her kan du nyde nogle dejlige stunder, når vejret tillader det.

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.

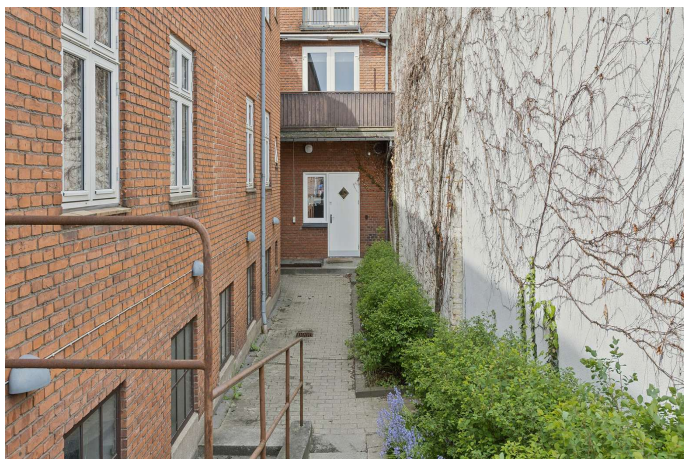
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Øster Dalsgaard

Adresse: Højbrogade 9A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026135
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 13.05.2026



Udendørs



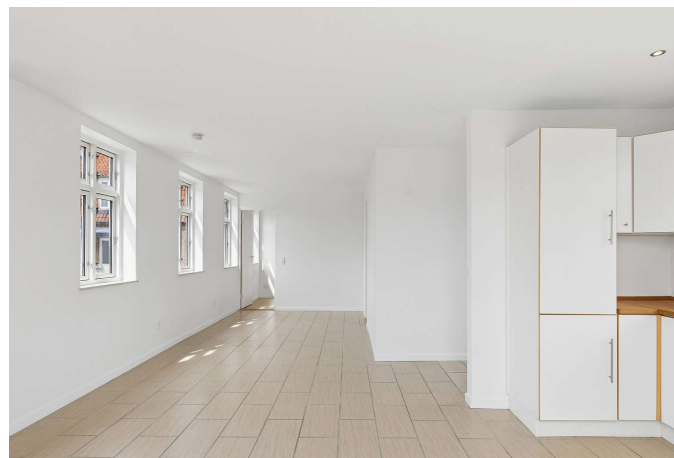
Gang



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Højbrogade 9A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026135
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 13.05.2026



Køkken



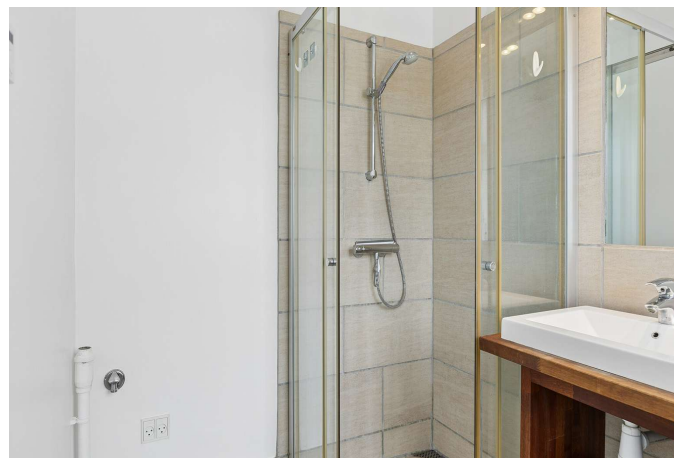
Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

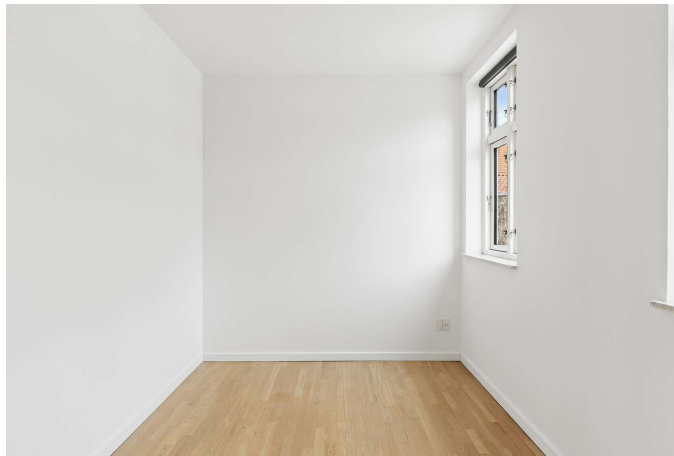
Adresse: Højbrogade 9A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026135
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 13.05.2026



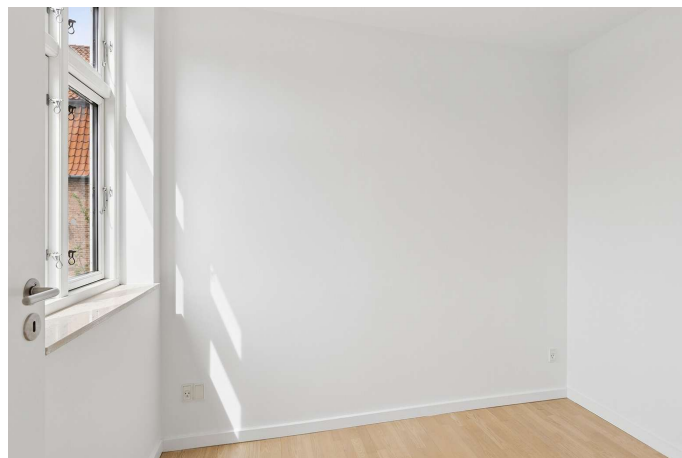
Soveværelse



Soveværelse



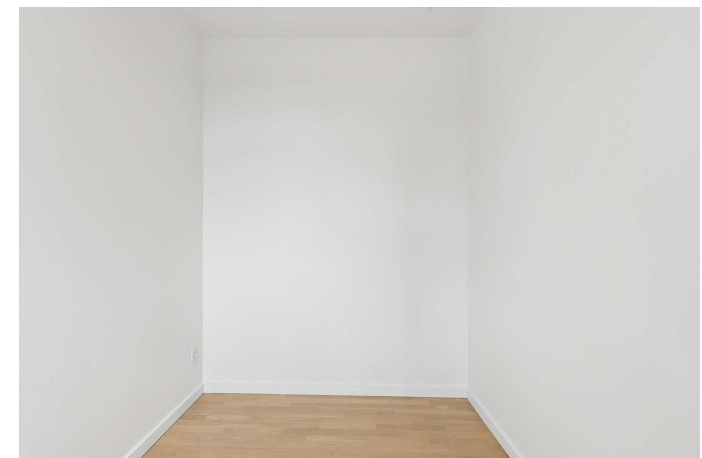
Soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse

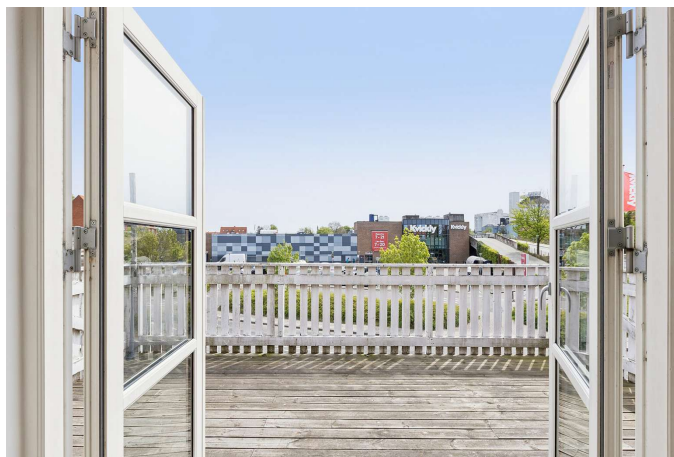
Adresse: Højbrogade 9A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026135
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 13.05.2026



Stue



Altan



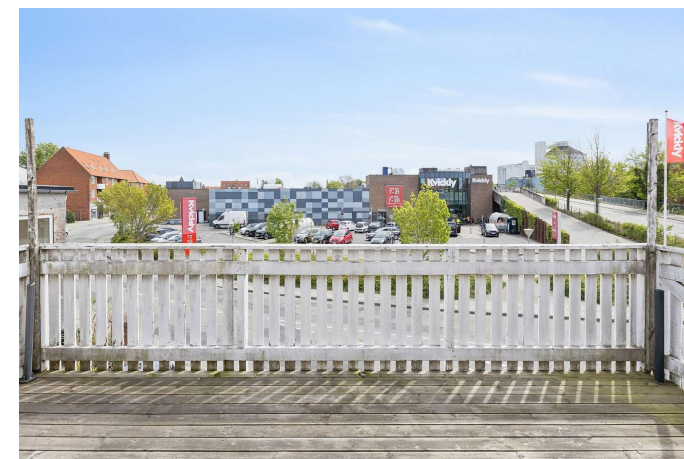
Altan



Altan



Altan



Altan

Adresse: Højbrogade 9A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026135
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 13.05.2026



Set fra vejen

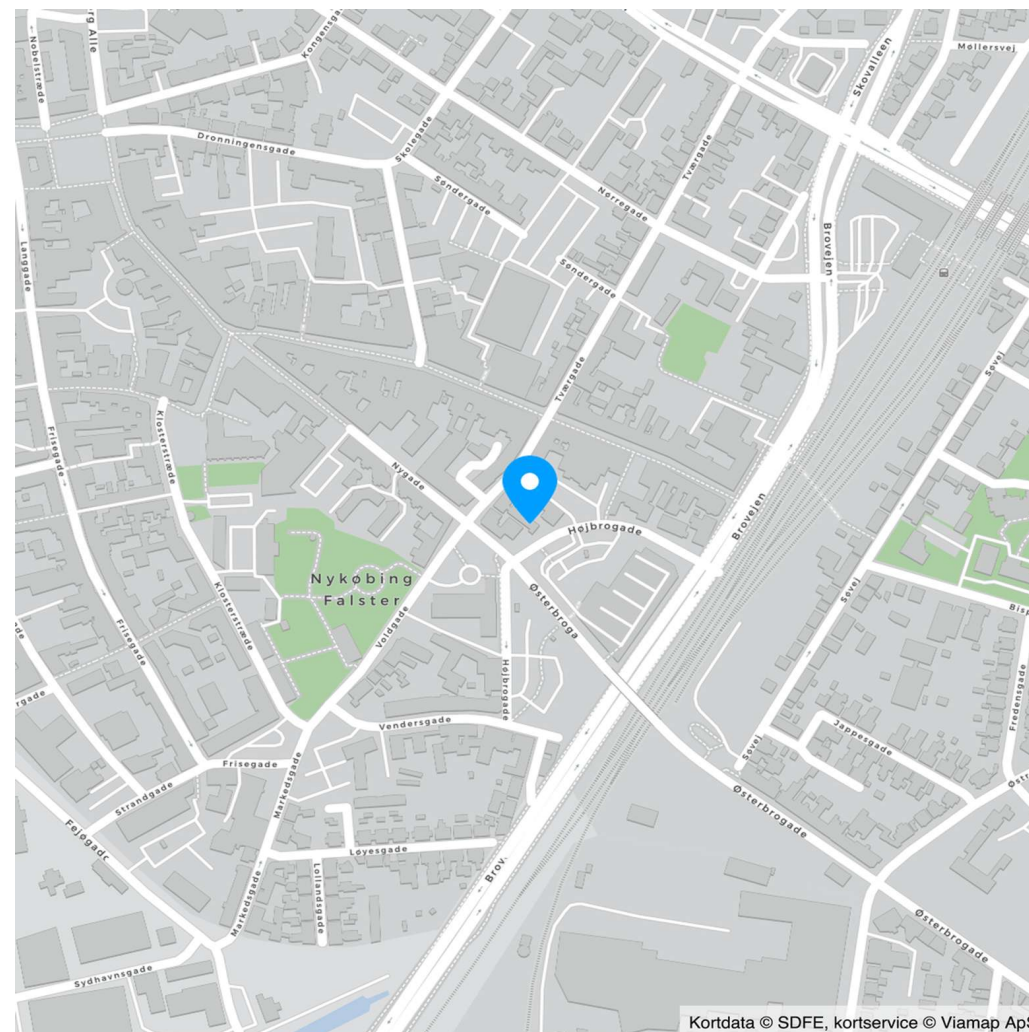
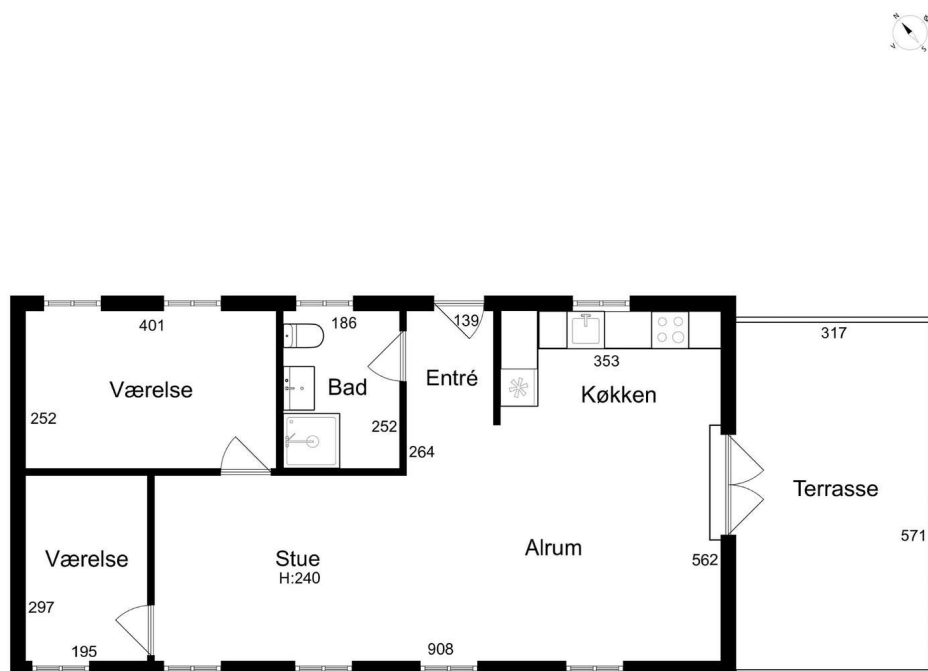


Set fra vejen

Adresse: Højbrogade 9A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026135
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 13.05.2026



Dato: 13.05.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 2

Dato: 13.05.2026

Adresse: Højbrogade 9A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026135
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 13.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.554	Kontantpris	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	3.116	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Fællesudgifter ejerforening	kr.	14.652	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	144	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
			I alt	kr.	1.266.175
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.466			

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 6.876 md. / 82.518 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.480 md. / 65.765 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.

Adresse: Højbrogade 9A, 1., 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 1.245.000	Sagsnr.: 2026135 Ejerudgift/md.: kr. 1.789	Dato: 13.05.2026
<p><u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u></p> <p>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.</p>	<p><u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u></p> <p>Nr. 10: hovedstol kr. 15.000 Nr. 11: hovedstol kr. 756.000</p>	

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Farvegaarden
 Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
 Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 12 / 100
 Tinglyst: 12 / 100
 Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal



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



Lasse Øster Dalsgaard
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

ld@john-ole.dk