

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



Charmerende rækkehus på attraktiv adresse i Nykøbing F.

Colbjørnsensvej 19 4800 Nykøbing F

Pris	1.645.000 kr.
Udbetaling	85.000 kr.
Brutto	8.973 kr.
Netto	7.151 kr.
Ejerudgift (md)	1.667 kr.
Boligareal	83 m ²
Udhus	18 m ²
Grundareal	222 m ²
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1910/1975
Sagsnummer	2026170
Ejendomstype	Rækkehus
Energimærke	D

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: Colbjørnsensvej 19, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 2026170
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 13.06.2026



Velkommen til dette indbydende rækkehus fra 1910, hvor charme og varme mødes i 83 veludnyttede kvadratmeter. Rækkehuset ligger i det attraktive område Nørrebro i Nykøbing, 300 meter til dejlige Guldborgsund.

I stueplan finder du et gæstetoilet, fra entréen. Boligens hjerte er den hyggelige stue med stuk, der ligger i åben forbindelse med køkken/alrummet. Det store, flotte køkken fremstår både indbydende og rummeligt, og det gode lysindfald giver hele opholdszone en let og luftig fornemmelse.

På førstesalen finder du et lille repos med adgang til huset badeværelse, samt et soveværelse og et ekstra værelse, der kan anvendes efter behov. Begge værelser er rummelige og har et dejligt lysindfald.

Hele ejendommen fremstår nyrenoveret og er virkelig lys og lækkert indrettet. Der er nyrenoveret VVS, lavet nyt el i hele huset samt klargjort kabel til evt. ladeboks og ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Udenfor er der en dejlig sydvendt have med træterrasse, lille græsplæne og en bygning med bryggers i den ene del, hvor der er plads til vaskemaskine og skur i den anden. Samlet set er dette et oplagt hjem for dig, der ønsker et charmerende rækkehus med gode muligheder centralt i Nykøbing og ikke vil gå på kompromis med kvalitet.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Øster Dalsgaard

Adresse: Colbjørnsensvej 19, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 2026170
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 13.06.2026



Køkken/Alrum



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

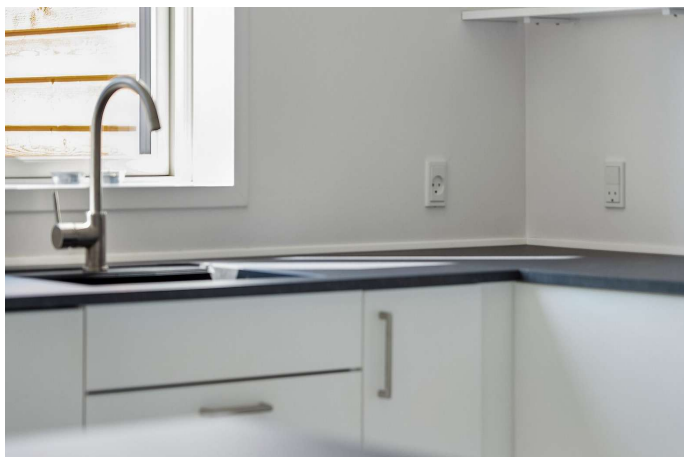


Indendørs

Adresse: Colbjørnsensvej 19, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 2026170
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

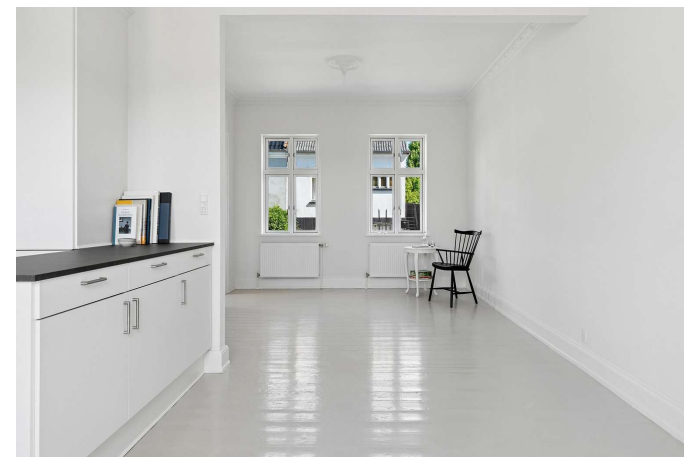
Dato: 13.06.2026



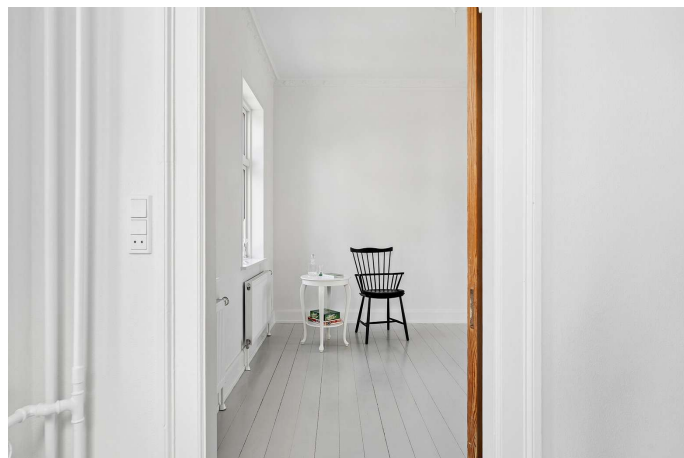
Indendørs



Køkken



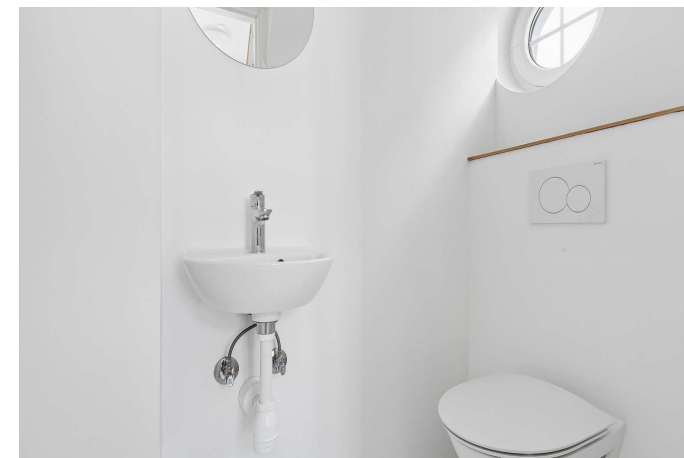
Stue



Entré



Entré



Toilet

Adresse: Colbjørnsensvej 19, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 2026170
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 13.06.2026



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Udsigt



Udendørs

Adresse: Colbjørnsensvej 19, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 2026170
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 13.06.2026



Udendørs



Udhus



Udendørs



Udendørs



Set fra vejen



Set fra vejen

Adresse: Colbjørnsensvej 19, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 2026170
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 13.06.2026



Set fra vejen



Udendørs



Udendørs

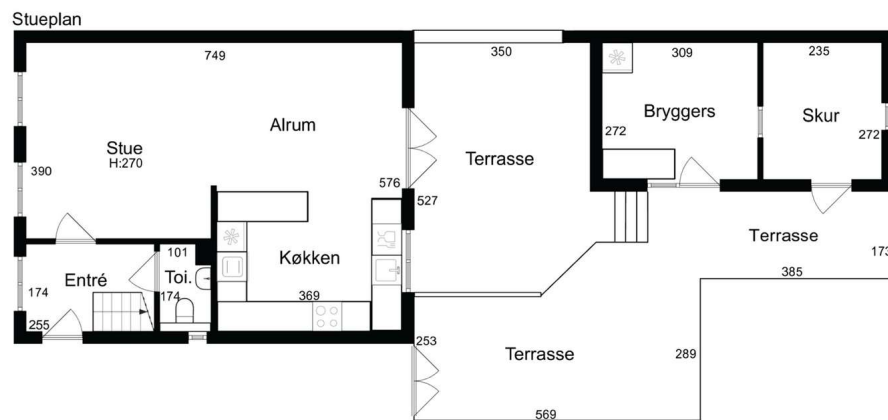


Omgivelser

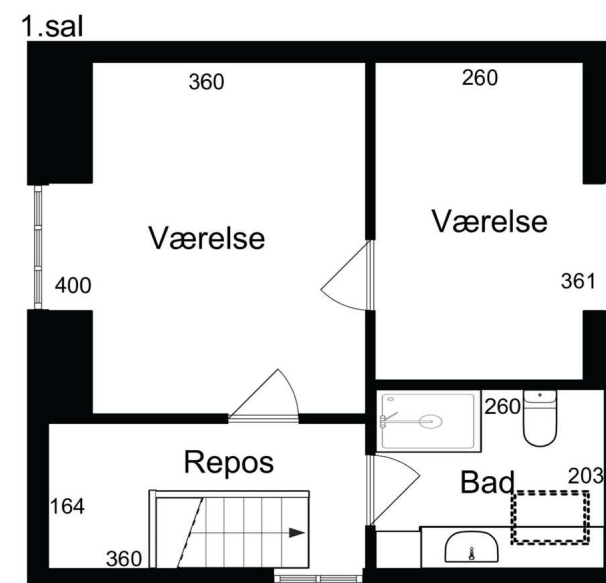
Adresse: Colbjørnsensvej 19, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 2026170
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 13.06.2026



Stueplan

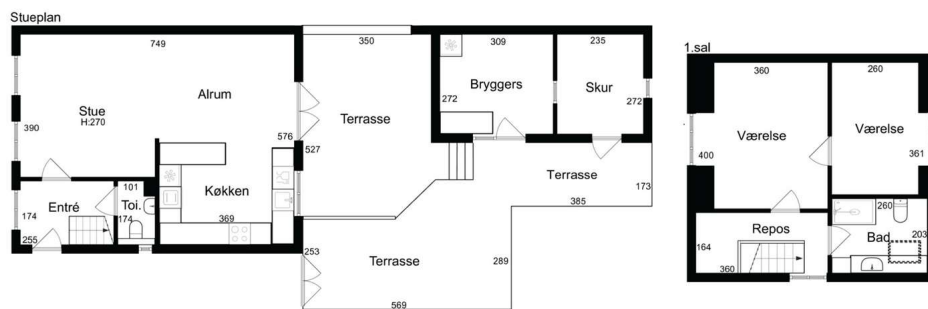


1. sal

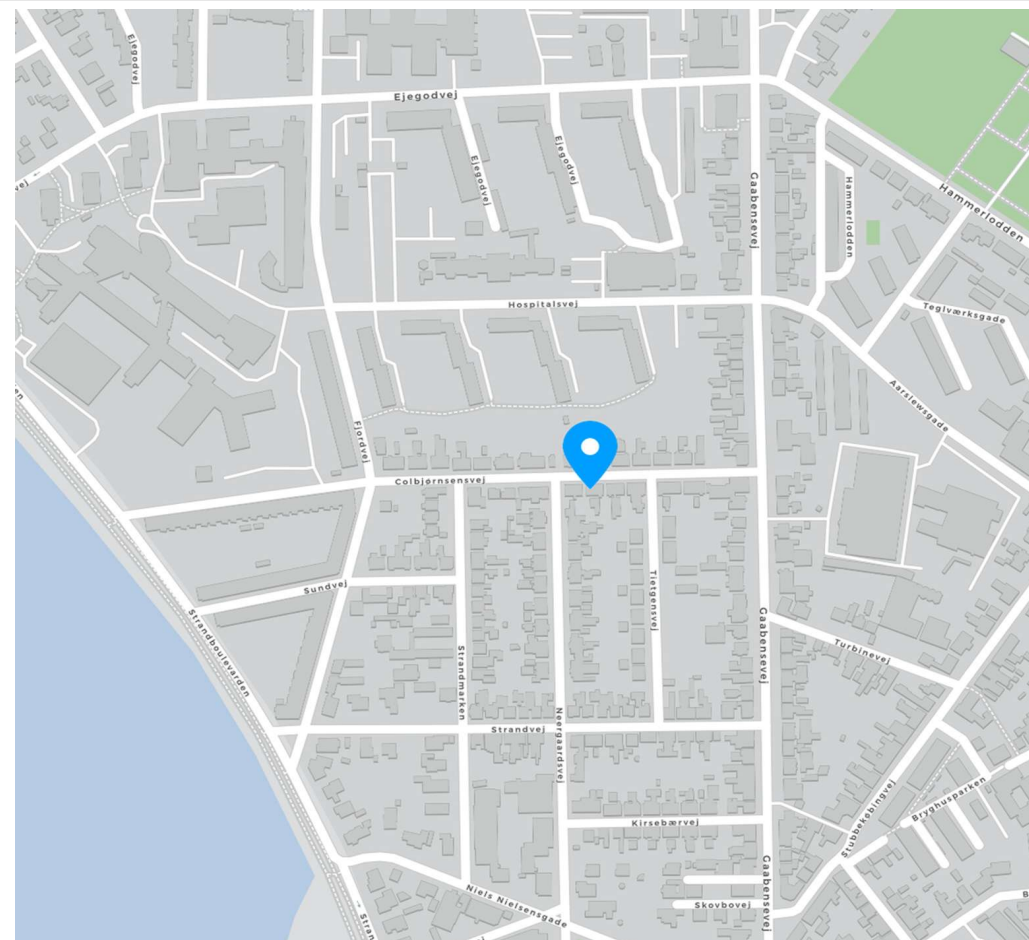
Adresse: Colbjørnsensvej 19, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 2026170
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 13.06.2026



Alle plan (1x1)



Dato: 13.06.2026

Adresse: Colbjørnsensvej 19, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 1.645.000	Sagsnr.: 2026170 Ejerudgift/md.: kr. 1.667	Dato: 13.06.2026
<u>Forsikringsforhold:</u> Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja Forbehold: præmie og dækning er anslået	<u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u> 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.	
<u>Ejendommens forsyningsmæssige forhold</u> Årligt varmeforbrug: Udgift kr.: 11.300 Forbrug: Udgiften er beregnet i år: 2022 Varmeinstallation: Fjernvarme Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen Oplysningerne stammer fra: Energimærke Der er lavet en del forbedringer efter energimærkning er udarbejdet - Nye vinduer og terrassedør i stueetagen samt isolering af alle ydervægge og isolering under køkken og spisestue Vand: Alment vandforsyningsanlæg Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem	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 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 salgsopstillingen 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.	
<u>Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:</u> 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. <u>Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:</u> Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand" Energimærkning: Energimærke D		

Adresse: Colbjørnsensvej 19, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 2026170
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 13.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.798	Kontantpris	kr.	1.645.000
Grundskyld	kr.	5.317	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Husforsikring	kr.	7.000	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	132	I alt	kr.	1.673.501
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 20.005			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.973 md. / 107.675 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.151 md. / 85.814 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: 01.06.2026
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: Colbjørnsensvej 19, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 1.645.000	Sagsnr.: 2026170 Ejerudgift/md.: kr. 1.667	Dato: 13.06.2026
<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. 4: hovedstol kr. 600.000	

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



Lasse Øster Dalsgaard
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

ld@john-ole.dk