

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



Byhus beliggende i det eftertragtede "Sygehuskvarter"

## Colbjørnsensvej 48 4800 Nykøbing F

Pris	1.695.000 kr.
Udbetaling	85.000 kr.
Brutto	9.260 kr.
Netto	7.379 kr.
Ejerudgift (md)	1.637 kr.
Boligareal	86 m <sup>2</sup>
Udhus	13 m <sup>2</sup>
Grundareal	276 m <sup>2</sup>
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1917
Sagsnummer	2026198
Ejendomstype	Rækkehus
Energimærke	<b>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: Colbjørnsensvej 48, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026198  
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 16.06.2026



Byhus i sygehuskvarteret på 86 m<sup>2</sup> + 16 m<sup>2</sup> integreret udestue, med få hundrede meter til Guldborgsund samt kort afstand til bymidten. Tæt på ejendommen ved Guldborgsund, finder man blandt andet den nye badebro med mulighed for at bade hele året samt restauranter, cafeer, børneinstitutioner og gode indkøbsmuligheder.

Ejendommen er opført i 1917 og den integrerede udestue er opført i 2016. Huset har eternittag og fremstår med flot facade renoveret i 2024.

Huset indeholder: Entré med trægulv, trappe til 1. sal og stik til vaskemaskine. Gæstetoilet fra 2023 med håndvask og flisegulv. Pænt og nydeligt køkken-alrum med Designa køkken, trægulv og udgang til fliseterrassen. Integreret udestue med gulvvarme, flisegulv, 2 dobbeltdøre mod haven, 2 ovenlysvinduer og troldekt loft.

1.sal: Møblerbar repos med trægulv. Badeværelse fra 2021 med gulvvarme, flisegulv, bruseniche, toilet og vask med skuffer. Soveværelse med trægulv. Walk-in/gæsteværelse med trægulv.

Ydermere er der en dejlig lukket og ugeneret have, stor fliseterrasse, helt ny træterrasse med nyt drivhus/orangeri, isoleret udhus og godt redskabsrum.

Huset opvarmes med fjernvarme.

Dette hus skal ses!

### 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



Adresse: Colbjørnsensvej 48, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026198  
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

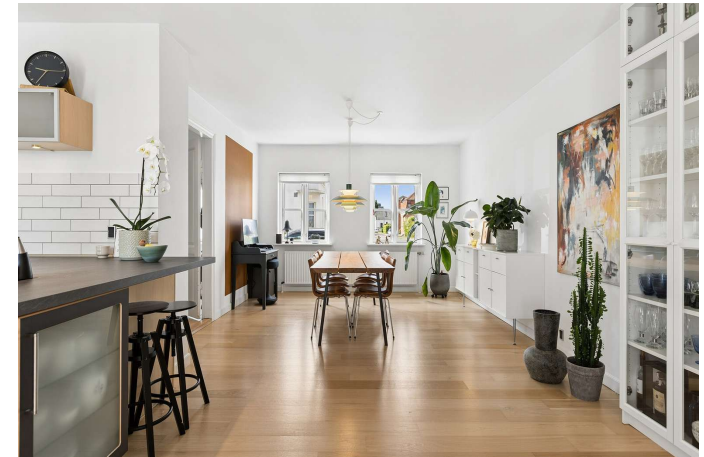
Dato: 16.06.2026



Udestue



Udsigt



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Colbjørnsensvej 48, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026198  
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

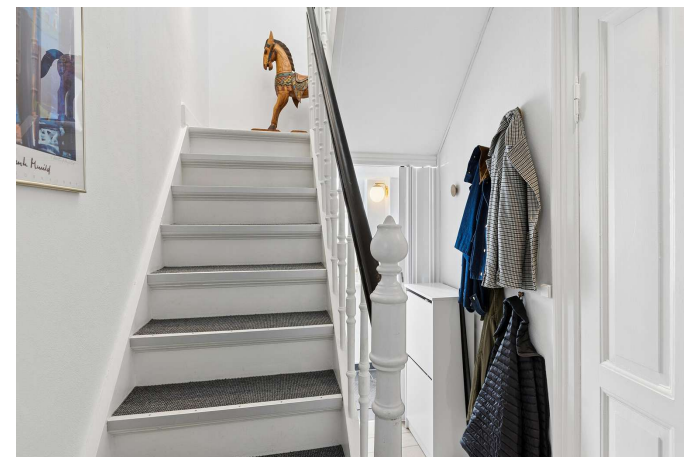
Dato: 16.06.2026



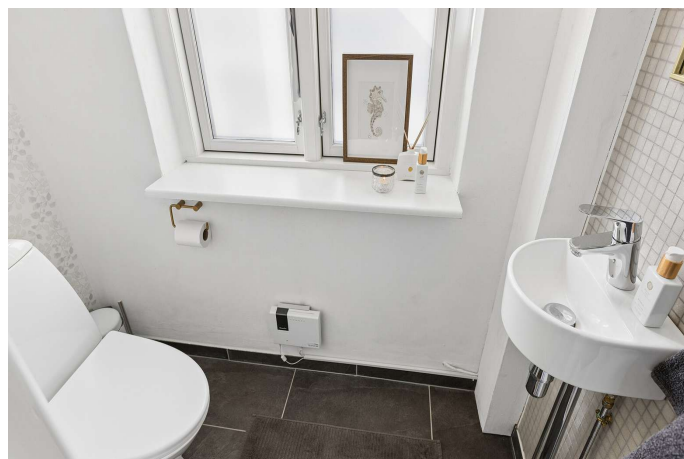
Køkken



Spisestue



Entré



Toilet



Trappe til 1. salen



Repos



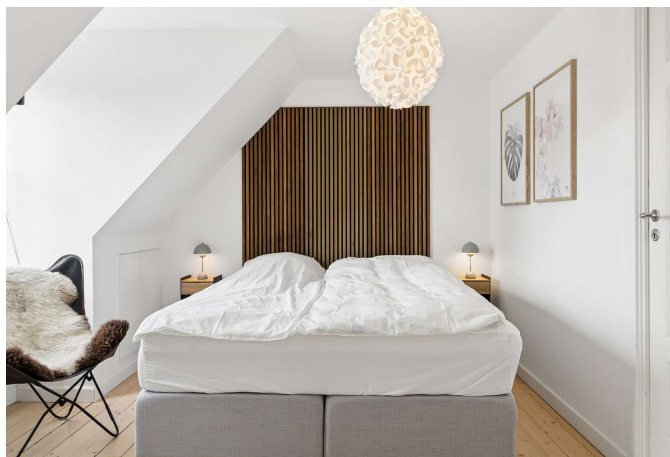
Adresse: Colbjørnsensvej 48, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026198  
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 16.06.2026



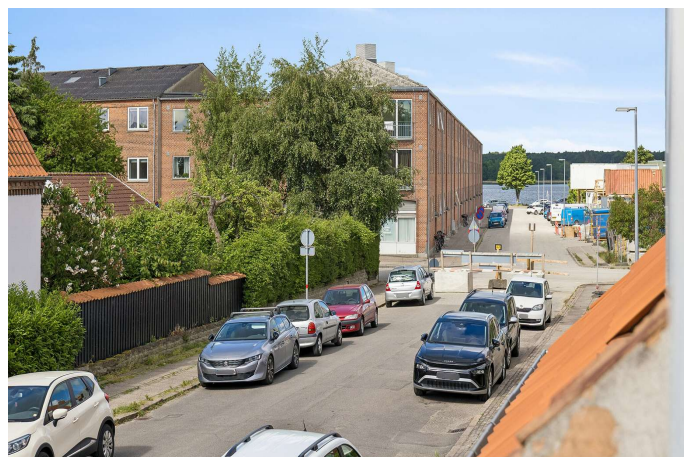
Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Udsigt



Udsigt



Værelse/Walk-in



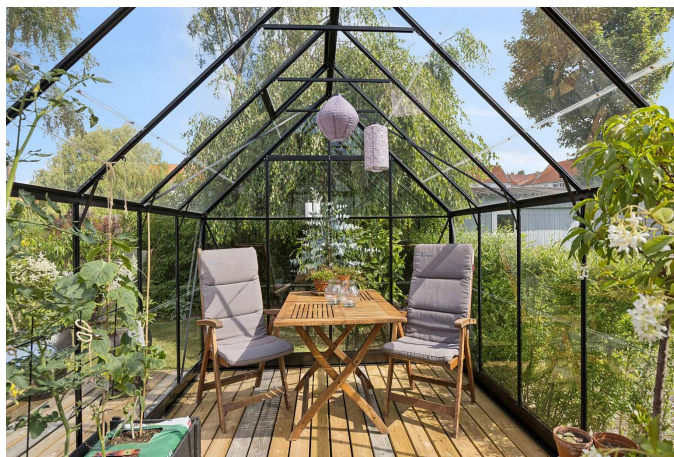
Adresse: Colbjørnsensvej 48, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026198  
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 16.06.2026



Terrasse



Drivhus/orangeri



Set fra haven



Udendørs



Terrasse



Udendørs



Adresse: Colbjørnsensvej 48, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026198  
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 16.06.2026



Set fra vejen

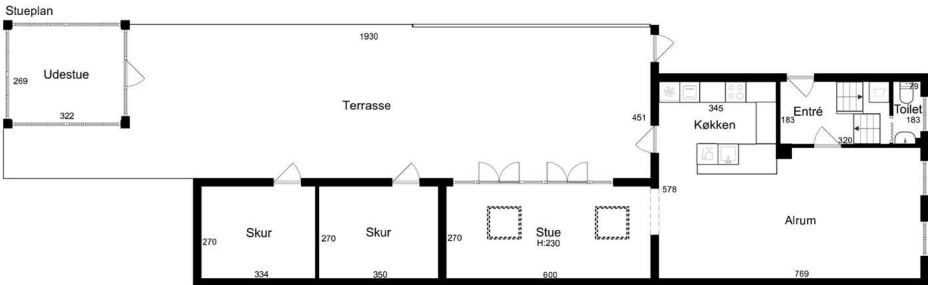


Set fra vejen

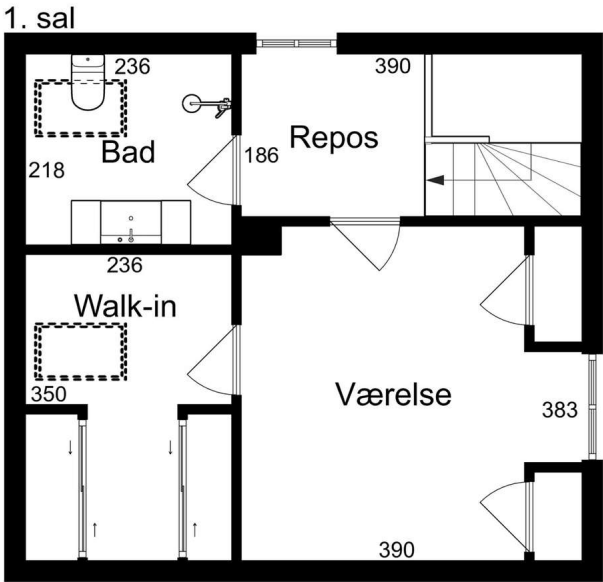
Adresse: Colbjørnsensvej 48, 4800 Nykøbing F  
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026198  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 16.06.2026



Stueplan



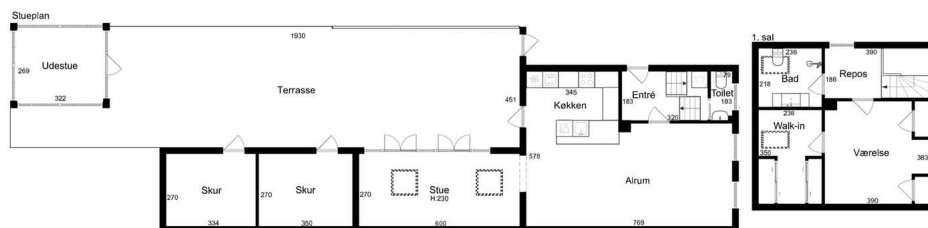
1. sal



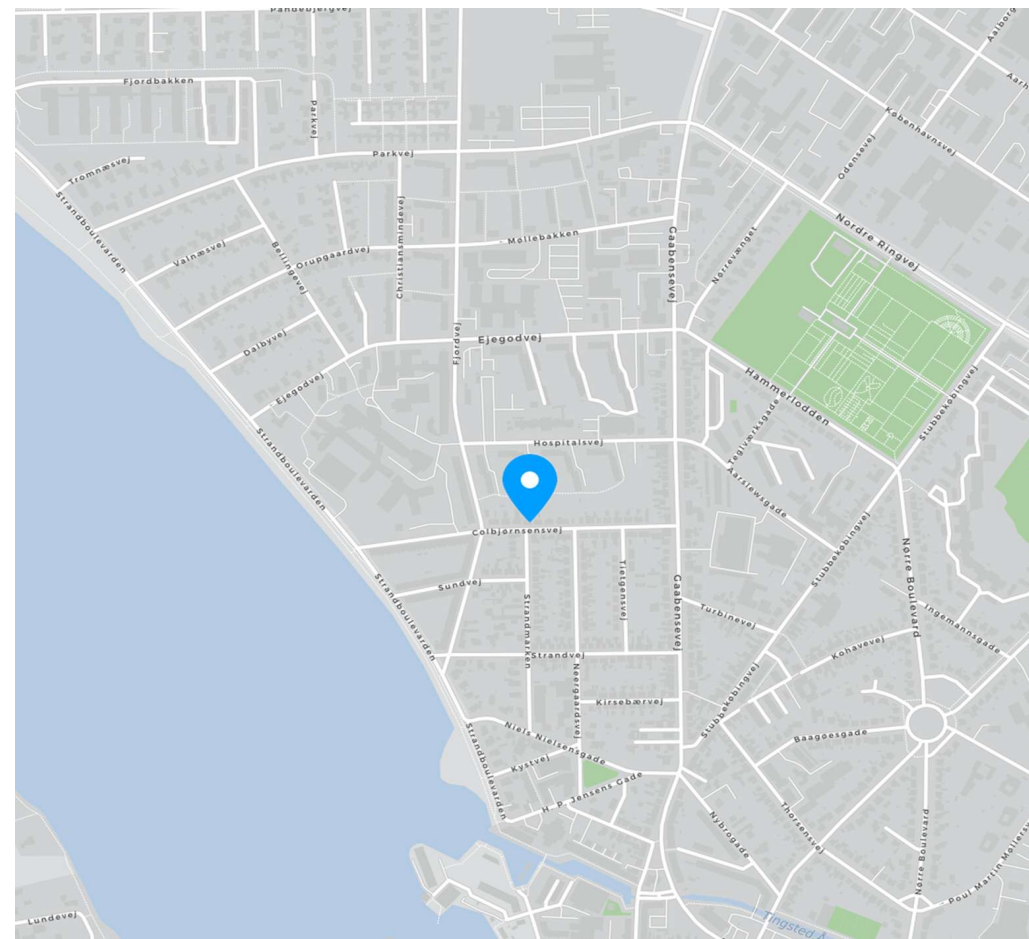
Adresse: Colbjørnsensvej 48, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026198  
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 16.06.2026



Alle plan (1x1)







Adresse: Colbjørnsensvej 48, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026198  
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 16.06.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold  
Årligt varmekonsum:  
Udgift kr.: 11.903                                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.  
Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Renovation:**  
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

**Jordforurening**  
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret 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 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 salgsoptillingen 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.

Adresse: Colbjørnsensvej 48, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026198  
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 16.06.2026

Ejerudgift 1. år:			Pr. år	Kontantbehov ved køb			
Ejendomsværdiskat	kr.	4.594		Kontantpris	kr.	1.695.000	
Grundskyld	kr.	6.055		Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050	
Renovation	kr.	3.758		Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000	
Husforsikring	kr.	5.098		I alt	kr.	1.717.050	
Rottebekæmpelse	kr.	141					
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	19.646			

**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 9.260 md. / 111.116 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.379 md. / 88.552 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: 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. 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: Colbjørnsensvej 48, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 1.695.000	Sagsnr.: 2026198 Ejerudgift/md.: kr. 1.637	Dato: 16.06.2026
<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. 1.279.000 Nr. 5: hovedstol kr. 65.000	

**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 ejendomsmæglerkæder. 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 Hansen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199

[post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)

[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)



**Bastian Øster Nielsen**

Ejendomsmægler, MDE

30898904

[bn@john-ole.dk](mailto:bn@john-ole.dk)