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



Idyllisk beliggende ejendom, med udsigt til marker og skov

Holmen 9

4800 Nykøbing F

Pris	1.495.000 kr.
Udbetaling	75.000 kr.
Brutto	8.443 kr.
Netto	6.730 kr.
Ejerudgift (md)	2.024 kr.
Boligareal	150 m^2
Antal plan	1
Værelser	4
Andre bygninger	0 m^2
Erhvervsareal	360 m^2
Grundareal	3.400 m^2
Byggeår	1910
Sagsnummer	2026351
Ejendomstype	Villa
Energimærke	F

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

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: Holmen 9, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026351
Ejerudgift/md.: kr. 2.024

Dato: 13.11.2026



På Holmen 9 finder du en dejligt beliggende ejendom med udsigt til markerne og skov. Ikke nok med de naturskønne omgivelser er du her beliggende cirka 10 minutters kørsel fra Nykøbing F. centrum, 8 minutter fra motorvejen og indkøb indenfor få minutter.

Ejendommen er indrettet som følgende:

Du træder ind i entréen der giver dig adgang til det rummelige køkken alrum. Her er god plads til spisebordet, og fra køkkenet er der adgang til mindre viktualierum. Videre fra køkken alrummet bliver vi taget ind i det hyggelige stuemiljø hvorfra du har udgang til haven. Fra stuen træder du også ind i ejendommens første værelse med adgang til badeværelse med brus, toilet og vask.

Ydermere rummer boligen endnu et værelse, samt badeværelse med toilet, vask og brus hvorfra du har adgang til depotrum.

Via fordelingsgang har du adgang til udbygningen som er indrettet med to gode disponible rum, stort fyrrum hvorfra du har udgang til laden.

Der er yderligere større disponibelt rum i udbygningen som eksempelvis kan fungere som værksted.

Udvendigt har du en dejlig have der giver mulighed for flere solkroge. Her kan du virkelig bare nyde naturen og omgivelserne. Grunden har en god størrelse på cirka 3.400 kvadratmeter.

Så hvis drømmen er fred og ro, men alligevel med kort afstand til by, så tag et kig på Holmen 9. Vi står klar med nøglerne.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Holmen 9, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026351
Ejerudgift/md.: kr. 2.024

Dato: 13.11.2026



Luftfoto



Udendørs



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

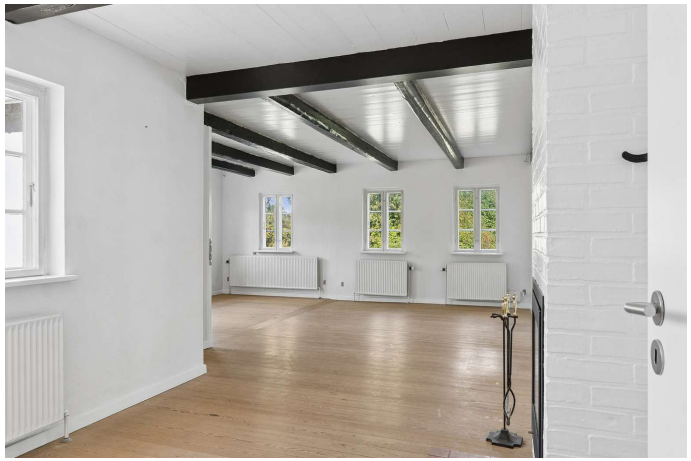
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Holmen 9, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026351
Ejerudgift/md.: kr. 2.024

Dato: 13.11.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Indendørs



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Holmen 9, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026351
Ejerudgift/md.: kr. 2.024

Dato: 13.11.2026



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Gang



Gang

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Holmen 9, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026351
Ejerudgift/md.: kr. 2.024

Dato: 13.11.2026



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Holmen 9, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026351
Ejerudgift/md.: kr. 2.024

Dato: 13.11.2026



Værelse



Garage



Stald



Stald



Stald



Udhus

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Holmen 9, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026351
Ejerudgift/md.: kr. 2.024

Dato: 13.11.2026



Have



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Udendørs



Have

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Holmen 9, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026351
Ejerudgift/md.: kr. 2.024

Dato: 13.11.2026



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Udendørs



Set fra haven



Luftfoto

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Holmen 9, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026351
Ejerudgift/md.: kr. 2.024

Dato: 13.11.2026



Luftfoto



Udendørs



Set fra vejen



Set fra haven



Udsigt

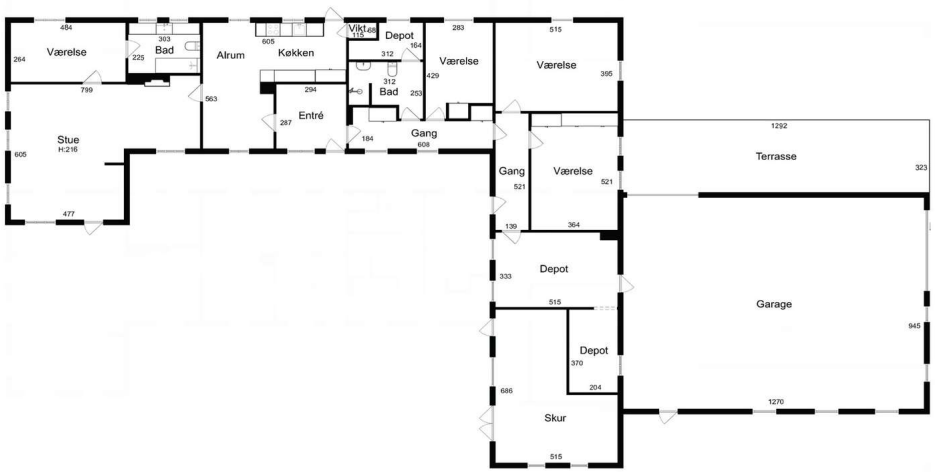
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Holmen 9, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

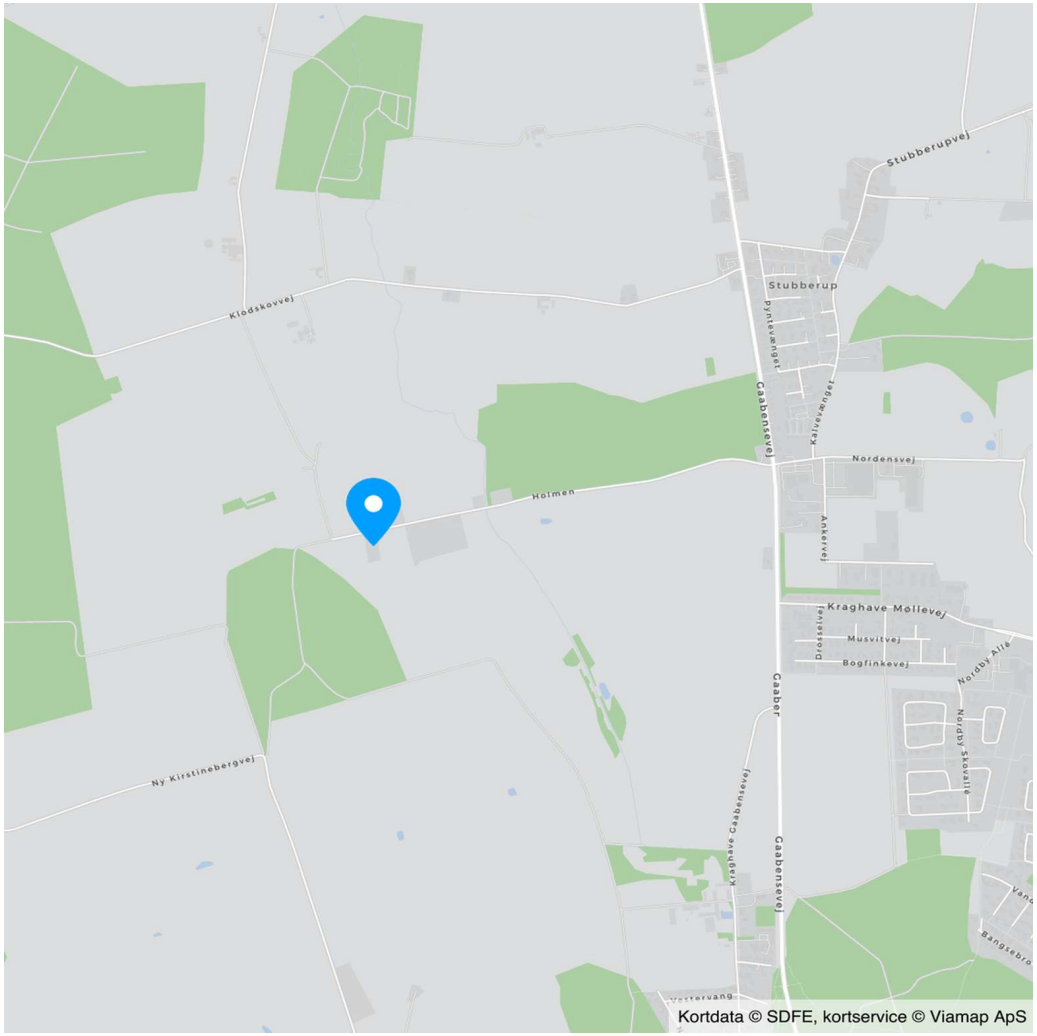
Sagsnr.: 2026351
Ejerudgift/md.: kr. 2.024

Dato: 13.11.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Holmen 9, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026351
Ejerudgift/md.: kr. 2.024

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	8b Kraghave By, Tingsted
BFE-nr.:	9528158
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1910

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	0
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	800.000
Grundlag for grundskyld:	320.000

Arealer**

Grundareal:	3.400 m^2
Boligareal i alt:	150 m^2
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	360 m^2

** 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. 1: 30.06.1988 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, se tillige akt AM451,

Anvendelsesbegrænsninger
Ejendommen har Bevaringsværdi 5.

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

Ovn (AEG), Emhætte (Gorenje), Kogeplade (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Holmen 9, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026351
Ejerudgift/md.: kr. 2.024

Dato: 13.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Forsikringsdækninger og præmie er ANSLÅET

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Pillefyr og pejs - Fyr med fast brændsel
Supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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: 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 F

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Holmen 9, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026351
Ejerudgift/md.: kr. 2.024

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.080
Grundskyld	kr.	5.088
Renovation	kr.	3.758
Husforsikring. Anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	364
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.290

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	1.515.850

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.443 md. / 101.317 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.730 md. / 80.760 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Holmen 9, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026351
Ejerudgift/md.: kr. 2.024

Dato: 13.11.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:
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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
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 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.

VIGTIGT
Da ejendommen ikke er udstykket endnu, er ejendomsvurderingen, grundværdi, ejendomsskat og ejendomsværdiskat anslået. Evt. difference fremadrettet er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Planer om kloakering
Der gøres opmærksom på, at der er planer om spildevandskloakering i år 2026, jf. skrivelse fra Guldborgsund Kommune af 29.09.2026.

Guldborgsund Forsyning har oplyst, at tilslutningsbidraget med spildevand alene koster kr. 50.078,85 inkl. moms i 2026. Jf. mail af 21.07.2026.

Arbejdet på egen grund er for egen regning.

Omkostninger hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening



Virksomheden "Ejendomsmægler John Ole Hansen" har mere end 50 års ejendomsmæglererfaring på Lolland-Falster. John Ole overdrog i 2023 firmaet til Lasse Øster Dalsgaard, som driver det videre i den samme ånd, der har været det naturlige valg for kunder gennem flere generationer. Lasse er - ligesom John Ole - født og opvokset på Sydhavsøerne, og han driver i dag en selvstændig ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store ejendomsmæglerkæder, der er ejede af pengeinstitutterne.

- Jeg sætter stor pris på at være din lokale ejendomsmægler, fri og uafhængig. Det mener jeg, giver det bedste resultat for dig som kunde. På gensyn i butikken. Venlig hilsen Lasse Øster Dalsgaard.

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen

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