

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



God ejendom med mange muligheder.

## Adelgade 48 4880 Nysted

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Pris            | 1.295.000 kr.      |
| Udbetaling      | 65.000 kr.         |
| Brutto          | 7.192 kr.          |
| Netto           | 5.732 kr.          |
| Ejerudgift (md) | 1.298 kr.          |
| Boligareal      | 113 m <sup>2</sup> |
| Antal plan      | 2                  |
| Værelser        | 7                  |
| Andre bygninger | 31 m <sup>2</sup>  |
| Erhvervsareal   | 172 m <sup>2</sup> |
| Grundareal      | 462 m <sup>2</sup> |
| Byggeår         | 1875/1997          |
| Sagsnummer      | 23474-1            |
| Ejendomstype    | Villa              |
| 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: Adelgade 48, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 23474-1  
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 08.09.2026



Velholdt og centralt beliggende investeringsejendom på ialt 285 m<sup>2</sup>.

Den har i stueplan et p.t. udlejet butiks-/kontorlokale på 172 m<sup>2</sup>, som bliver ledigt for køber eller til udlejning for anslået kr. 8.000,-/måned ekskl. el og varme.

Sælger bor p.t. på 1. sal i en 113 m<sup>2</sup> lejlighed, og denne kan blive ledig for køber, eller sælger vil gerne blive boende til en husleje på omkring kr. 6.000,-/måned ekskl. forbrug.

Ejendommen er opført i guldpuddet sten med rødt tegltag og termovinduer.

Den ligger på en 462 m<sup>2</sup> grund med indkørsel til garage fra Slotsgade.

### 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: Adelgade 48, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 23474-1  
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 08.09.2026

#### INDEHOLDER I STUEPLAN:

Vindfang med dør til fra gaden og glasparti og -dør til lokalet.  
Stort, vinkelindrettet lokale med pænt trægulv og store udstillingsvinduer til gaden.  
2 depotrum (tidligere bankbokse).  
Mellemgang. Lille køkken.

Toilet med flisegulv og bruser.

Disponibelt rum.

Stort kontor / mødelokale.

Tidligere personale- / konferencerum med smart indbygget køkken bag store skabslåger.

#### 1 SAL:

Separat indgang fra gaden med terrazzogulv, dør til baghaven og vinkeltrappe til 1. sal.

Vaskerum med grovvask og stik til vaskemaskine (tidligere toilet).

Repos med dør til boligen.

Lille værelse (benyttes p.t. af lejer i stueplan).

Åbent køkken i hvide elementer med halvvæg/bar med marmorplade til stuen, alle hvidevarer og bred kvist til haven.

Godt værelse med trægulv. Stor, lys opholds- og spisestue med trægulv.

Pænt badeværelse med malet gulv, bord med vask og bruseniche med flisevægge.

Meget stort soveværelse med trægulv og dobbeltskab med skydelåger.

Have med udhus/garage. Nabo har brugsret til garagen til og med 2026.

Der er tilladelse til at bruge boligen på 1. sal som flexbolig.

Adresse: Adelgade 48, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 23474-1  
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

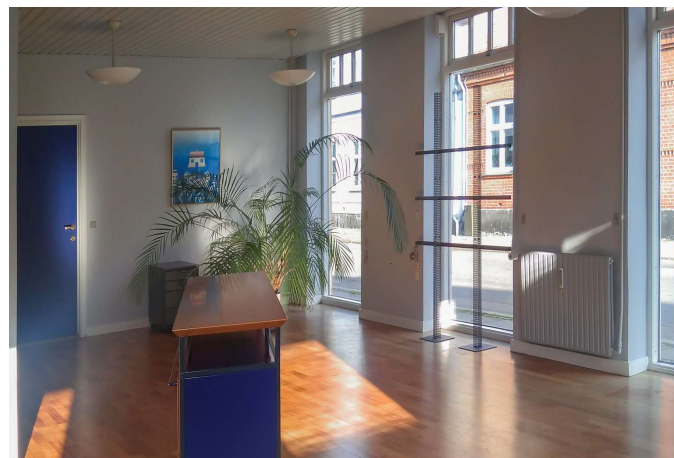
Dato: 08.09.2026



Facade



Kontor



Forretningslokale



Forretningslokale

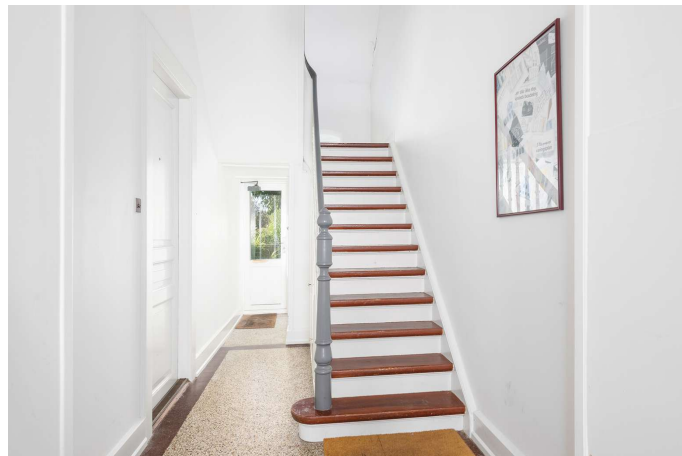
Adresse: Adelgade 48, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 23474-1  
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

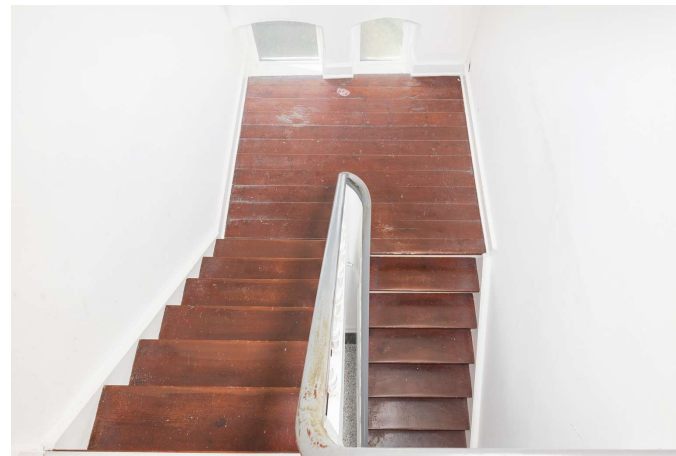
Dato: 08.09.2026



Køkken



Entre



Opgang



Køkken

Adresse: Adelgade 48, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 23474-1  
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 08.09.2026



Køkken



Stue



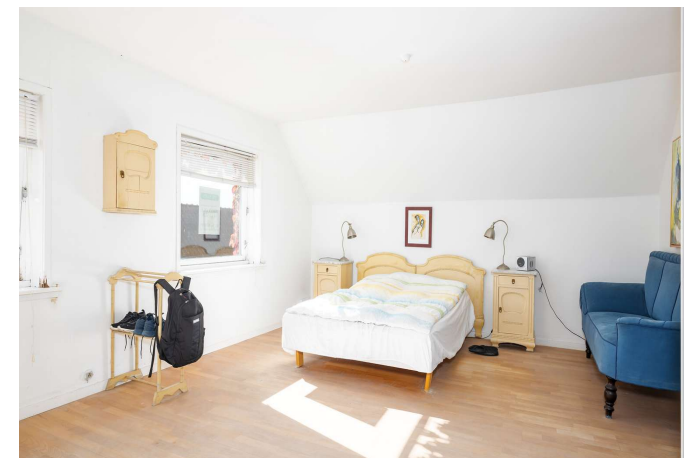
Stue



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse

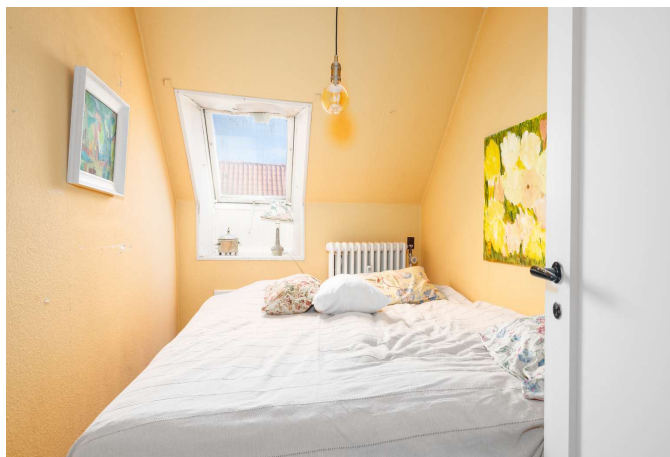
Adresse: Adelgade 48, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 23474-1  
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 08.09.2026



Soveværelse



Værelse

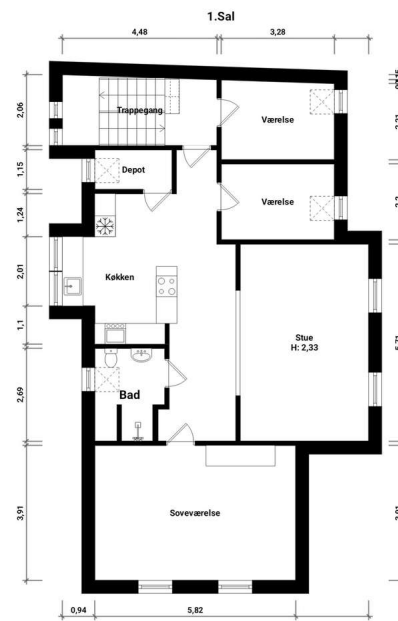
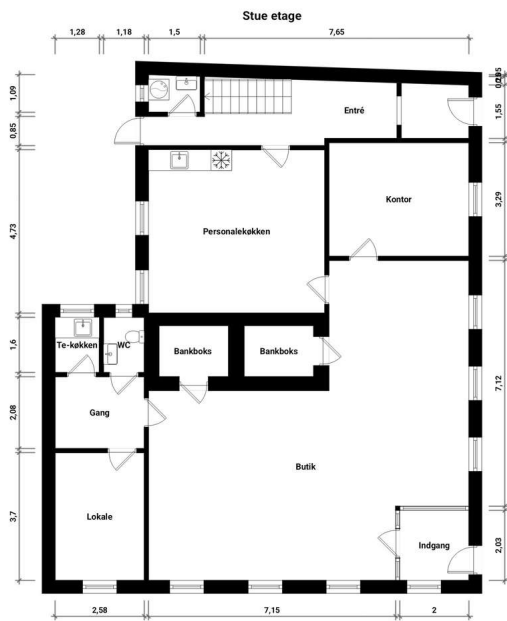


Facade

Adresse: Adelgade 48, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 23474-1  
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

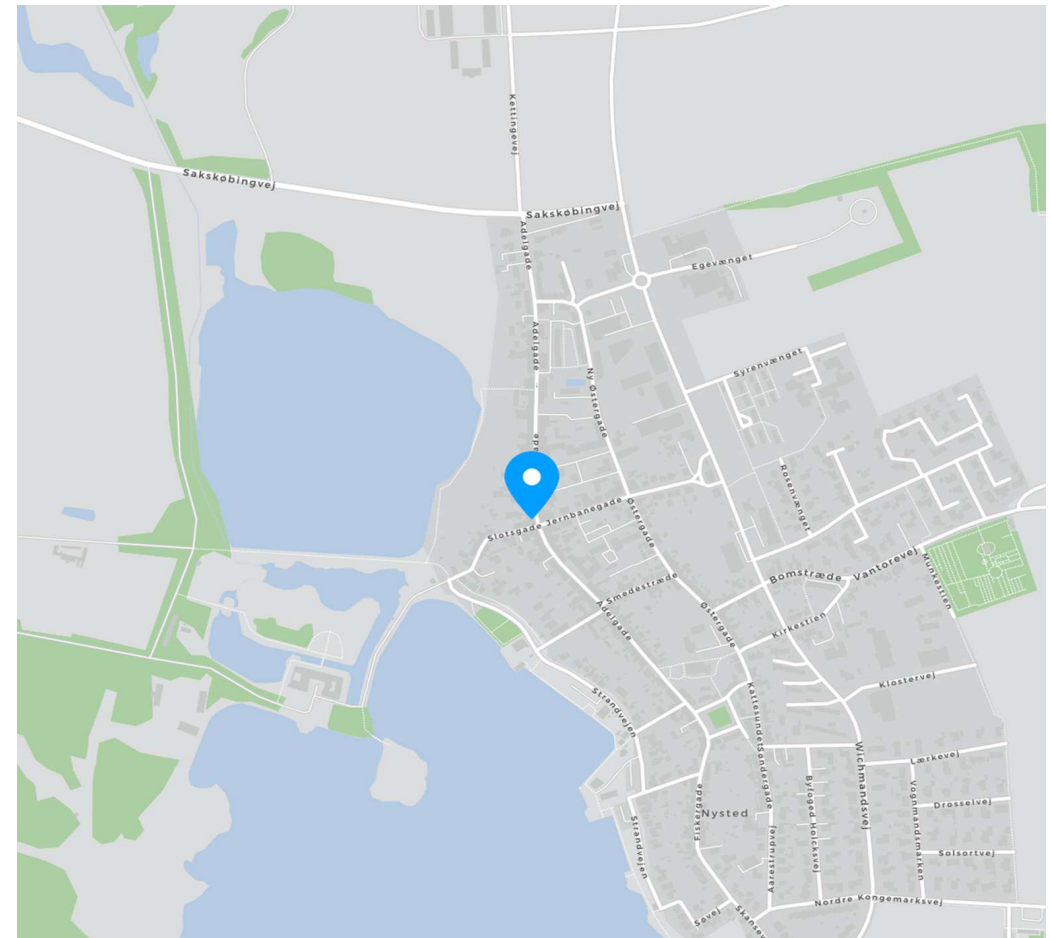
Dato: 08.09.2026



Adresse: Adelgade 48, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 23474-1  
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 08.09.2026



Dato: 08.09.2026

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Ejendommen har Bevaringsværdi 6.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Dato: 08.09.2026

Der er tilladelse til flexbolig på 1. sal.

Energimærkning: Energimærke + D

|                                   |     |               |                                                                                                                                                                                                                                             |        |                  |  |
|-----------------------------------|-----|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|--|
| Adresse: Adelgade 48, 4880 Nysted |     |               | Sagsnr.: 23474-1                                                                                                                                                                                                                            |        | Dato: 08.09.2026 |  |
| Kontantpris: kr. 1.295.000        |     |               | Ejerudgift/md.: kr. 1.298                                                                                                                                                                                                                   |        |                  |  |
| <u>Ejerudgift 1. år:</u>          |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>                                                                                                                                                                                                                 |        |                  |  |
| Ejendomsværdiskat                 | kr. | 1.377         | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                 | kr.    | 1.295.000        |  |
| Grundskyld                        | kr. | 2.292         | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr.    | 9.650            |  |
| Renovation                        | kr. | 3.758         | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr.    | 1.304.650        |  |
| Rottebekæmpelse                   | kr. | 152           | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |        |                  |  |
| Husforsikring                     | kr. | 8.000         |                                                                                                                                                                                                                                             |        |                  |  |
| Ejerudgift i alt 1. år            |     |               | kr.                                                                                                                                                                                                                                         | 15.579 |                  |  |

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 7.192 md. / 86.301 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.732 md. / 68.778 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: 28.08.2026  
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

**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: Adelgade 48, 4880 Nysted<br>Kontantpris: kr. 1.295.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Sagsnr.: 23474-1<br>Ejerudgift/md.: kr. 1.298 <div>Dato: 08.09.2026</div>                                                                           |
| <u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u><br>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><br>Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion. |

**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