

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



Nyrenoveret villa på 150 m2 bebygget areal

## Kraghave Møllevej 36 4800 Nykøbing F

Pris	2.375.000 kr.
Udbetaling	120.000 kr.
Brutto	12.933 kr.
Netto	10.308 kr.
Ejerudgift (md)	1.872 kr.
Boligareal	135 m <sup>2</sup>
Udhus	60 m <sup>2</sup>
Grundareal	910 m <sup>2</sup>
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1928/1976
Sagsnummer	25027
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ <b>C</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: Kraghave Møllevej 36, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 25027  
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 10.06.2026



Velkommen til Kraghave Møllevej 36 - et nyrenoveret 2-planshus i gråpudset facade med sortglaseret tegltag. Derudover er der et udhus på 16 m2 og et værksted på 29 m2 med elektrisk port. Huset ligger ved Nordbyen tæt på skole og børnehave og kun 8 min. fra Nykøbing station i bil. Der er lagt gulvvarme i hele huset, som opvarmes med fjernvarme. Huset har været igennem en gennemgående renovering i 2023-2025.

Huset indeholder en entré med adgang til et lille gæstetoilet. Entréen fører ind til et køkken/alrum med et helt nyt køkken fra Vordingborg Køkken. Fra køkken/alrummet træder man ind i et stort soveværelse. Fra køkken/alrummet kan man ligeledes træde ind i endnu en entré, som også kan være et værelse, hvis behovet er for det. I forlængelse af køkken/alrummet ligger en ny tilbygning i form af en dejlig lys stue med udgang til en ny træterrasse. Fra stuen kan man gå videre ud til et bryggers og et stort badeværelse med flotte fliser i marmorlook. I køkken/alrummet står der en trappe som fører op til 1. salen.

På førstesalen kommer du op til en fordelingsgang med plads til en lille kontorplads. Fordelingsgangen giver adgang til to store lyse værelser.

I den hyggelige have ligger den nye træterrasse, hvor der er sol det meste af dagen. Haven har en fin størrelse og indbyder til, at man kan skabe sin eget udtryk i haven med fx højbede. Udhuset og værkstedet ligger som en del af haven.

En ejendom der skal ses og som er lige til at flytte ind i!

### 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



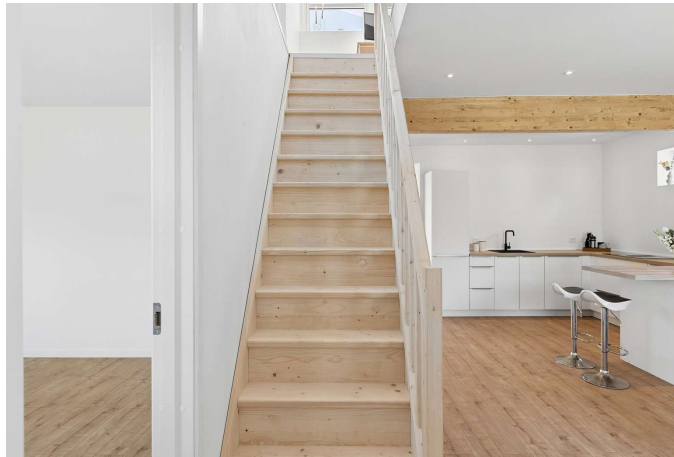
Adresse: Kraghave Møllevej 36, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 25027  
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 10.06.2026



Set fra vejen



Trappe



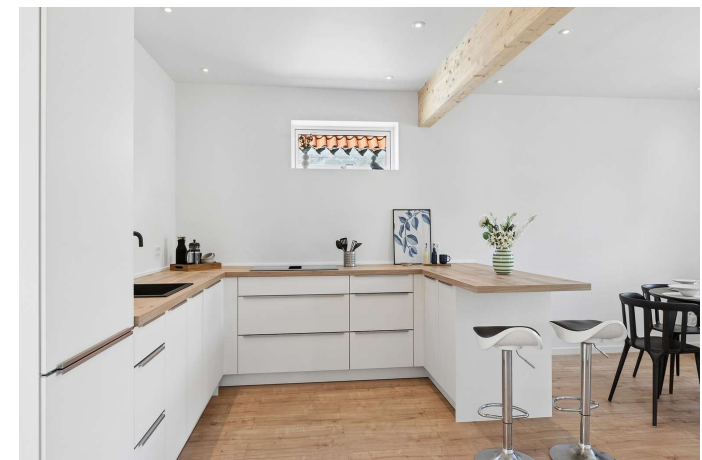
Toilet



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Kraghave Møllevej 36, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 25027  
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

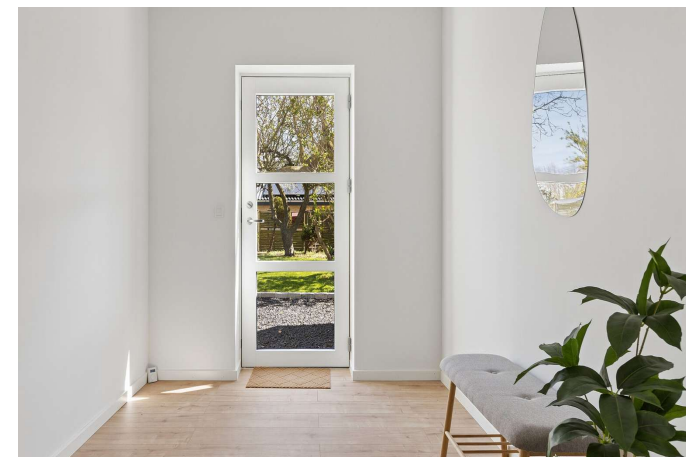
Dato: 10.06.2026



Køkken



Køkken



Entré



Stue



Stue



Stue



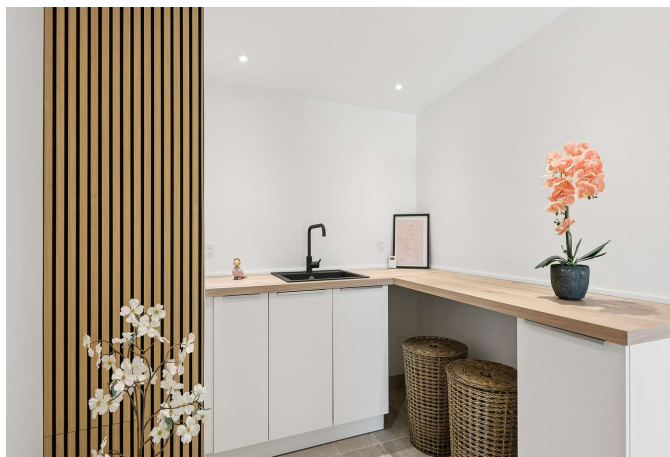
Adresse: Kraghave Møllevvej 36, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 25027  
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 10.06.2026



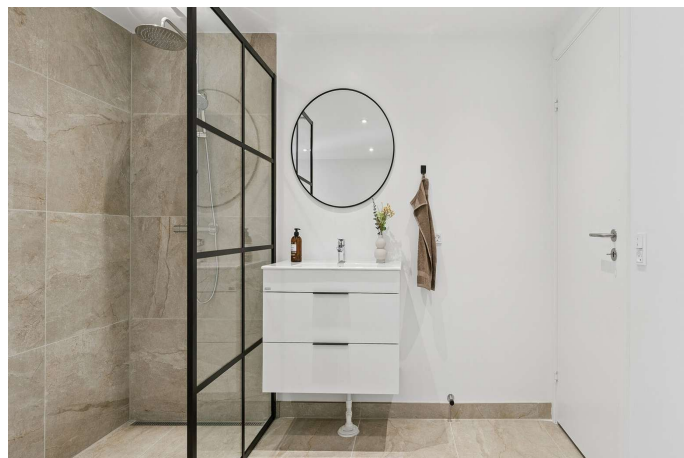
Indendørs



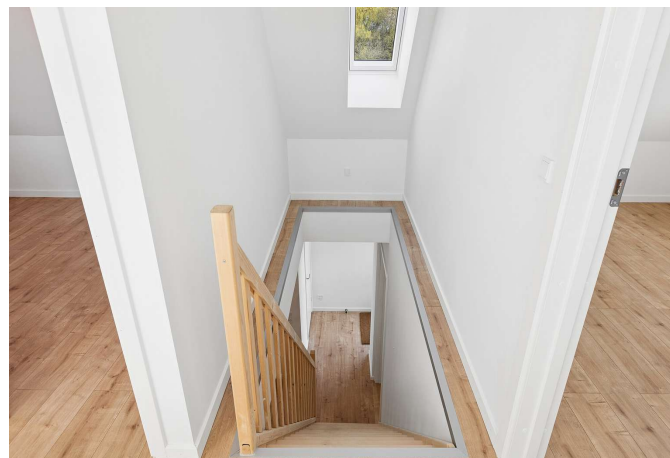
Bryggers



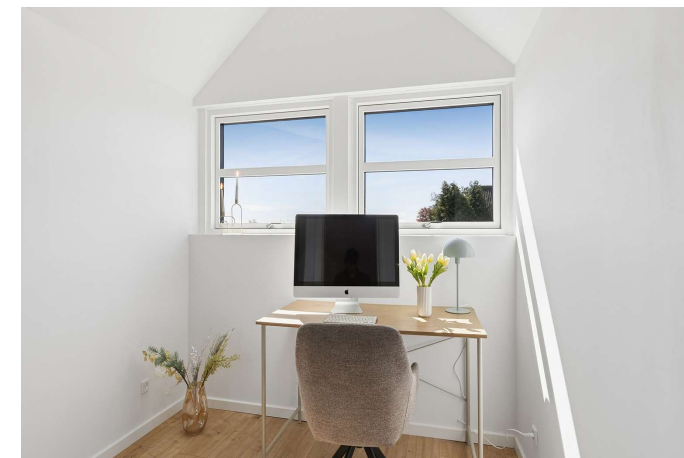
Badeværelse



Badeværelse



Trappe

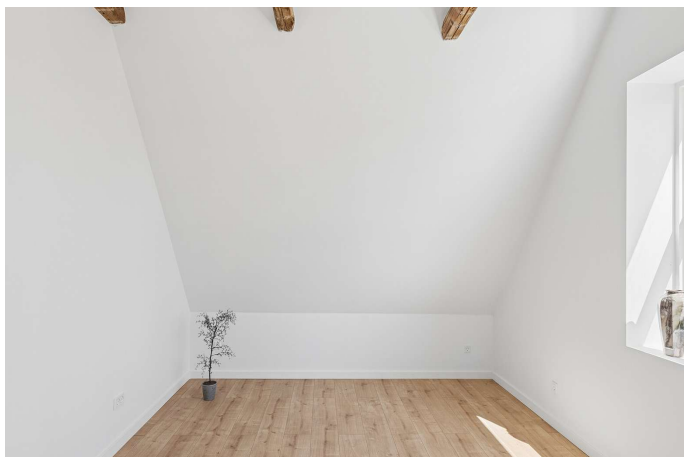


Repos

Adresse: Kraghave Møllevvej 36, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 25027  
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 10.06.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Udsigt



Terrasse



Set fra indkørslen



Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Kraghave Møllevej 36, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 25027  
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 10.06.2026



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Udhus

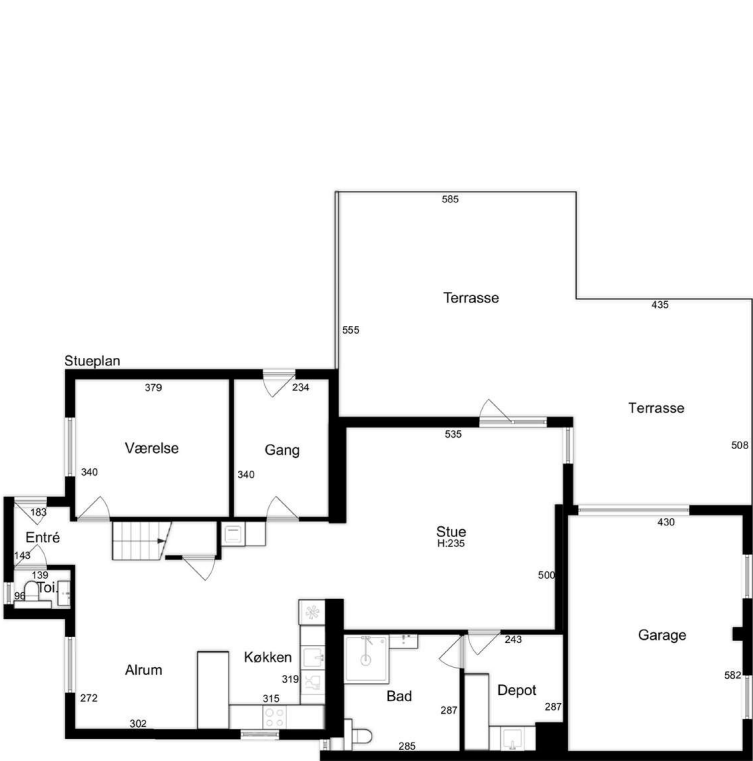


Værksted

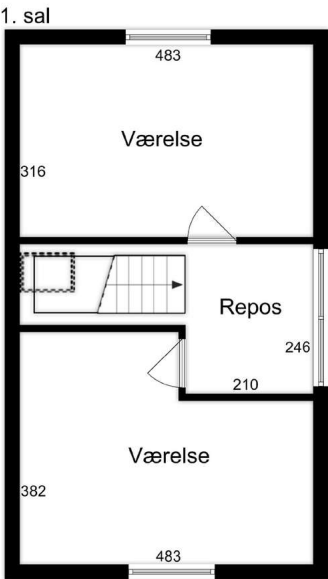
Adresse: Kraghave Møllevej 36, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 25027  
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 10.06.2026



Stueplan



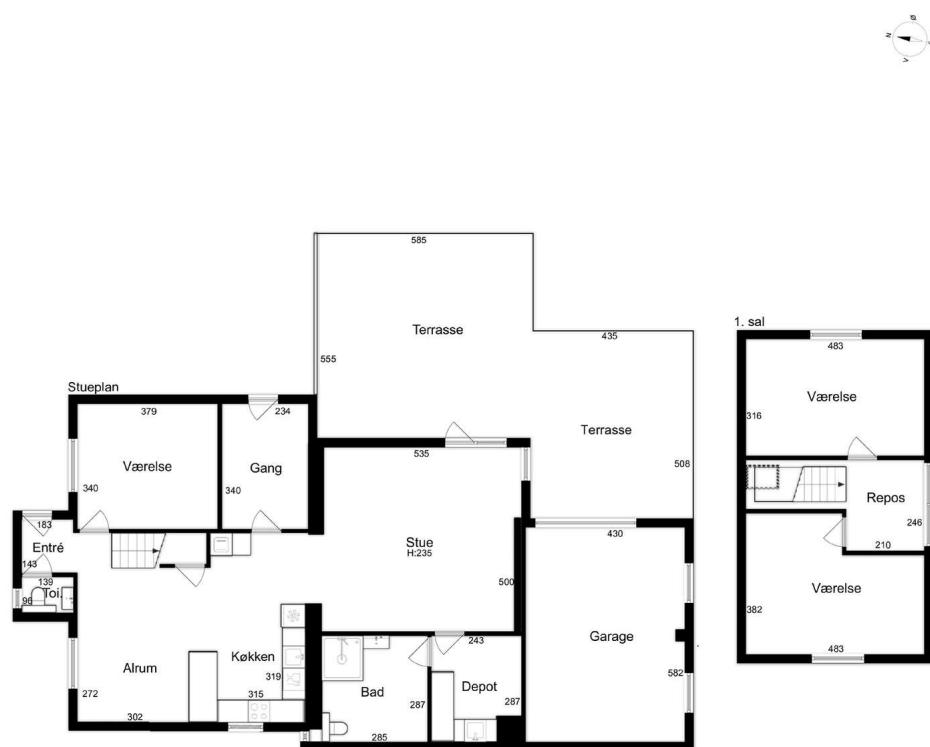
1. sal



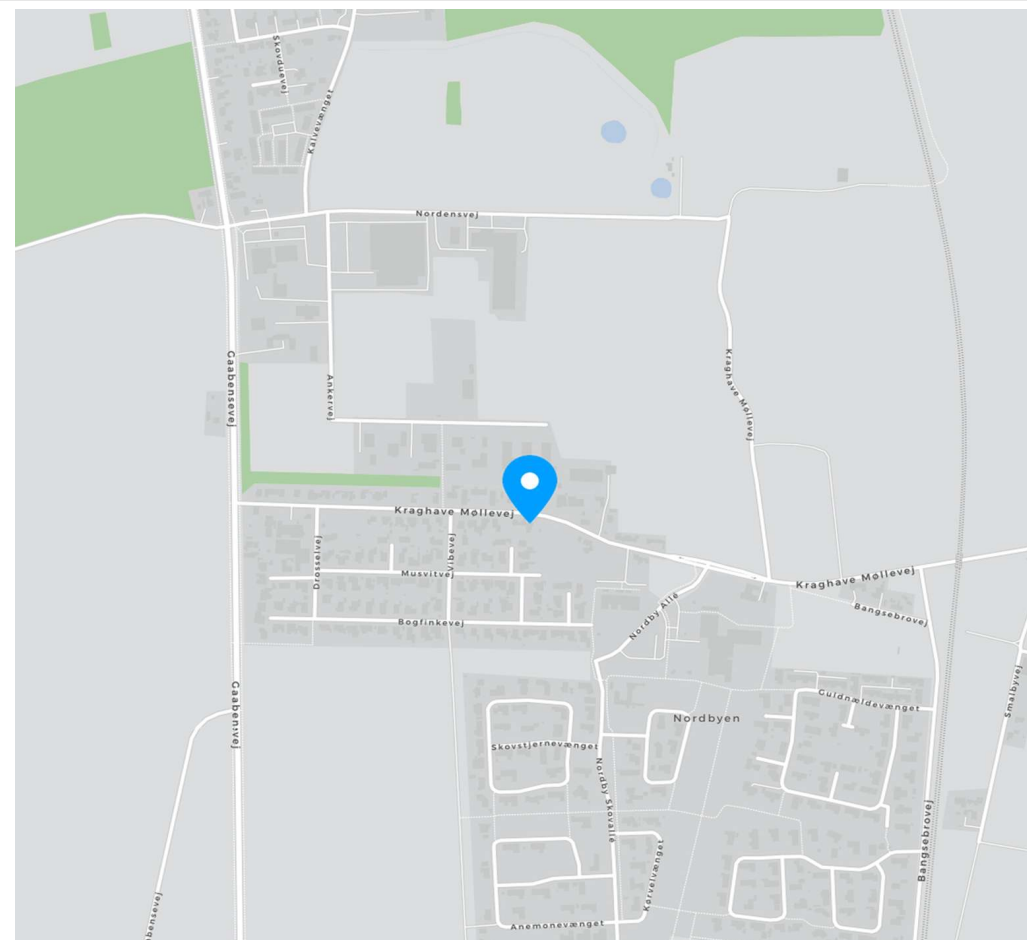
Adresse: Kraghave Møllevej 36, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 25027  
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 10.06.2026



Alle plan (1x1)



Dato: 10.06.2026



Adresse: Kraghave Møllevej 36, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 25027  
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 10.06.2026

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: Der henvises til forsikringspolice.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold  
Årligt varmekonsum:  
Udgift kr.: 15.900 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"  
Energimærkning: Energimærke + C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

**Byzone:**  
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**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: Kraghave Møllevej 36, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 25027  
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 10.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.643	Kontantpris	kr.	2.375.000
Grundskyld	kr.	5.826	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.150
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	167	I alt	kr.	2.401.150
Husforsikring	kr.	8.072	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.		
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	22.466		

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.933 md. / 155.197 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.308 md. / 123.696 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: Kraghave Møllevej 36, Kraghave, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 2.375.000	Sagsnr.: 25027 Ejerudgift/md.: kr. 1.872	Dato: 10.06.2026
<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. 1: hovedstol kr. 108.000	

**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)