

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



Centralt beliggende ejerlejlighed i Nykøbing F.

Engboulevarden 9, st 4800 Nykøbing F

Pris	595.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.319 kr.
Netto	2.643 kr.
Ejerudgift (md)	2.874 kr.
Boligareal	88 m ²
Værelser	3
Antal plan	1
Byggeår	1907
Altan	Nej
Elevator	Nej
P-plads	Nej
Sagsnummer	2026242
Ejendomstype	Ejerlejlighed
Energimærke	C + C

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: Engboulvarden 9, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026242
Ejerudgift/md.: kr. 2.874

Dato: 04.08.2026



På Engboulvarden 9, st. finder du en yderst centralt beliggende lejlighed, tæt på alle hverdagens gøremål, lige fra indkøb til offentlig transport.

Lejligheden er indrettet som følgende:

Du træder ind i entréen, der via fordelingsgang giver dig adgang til lejlighedens værelse i god størrelse. Videre tages du ind i den rummelige og lyse stue som ligger i god forbindelse med køkken alrummet. Køkken alrummet byder på rigtig god spiseplads og fremstår lyst og venligt.

Fra køkken alrummet har du udgang til en hyggelig træterrasse, som giver videre udgang til fællesarealet.

Ydermere byder lejligheden på badeværelse med toilet, brus og vask.

Alt i alt en lejlighed tæt på alle hverdagens gøremål, lige til at flytte ind i.

Kontakt os for en fremvisning.

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: Aksel Høst Hansen

Adresse: Engboulevarden 9, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026242
Ejerudgift/md.: kr. 2.874

Dato: 04.08.2026



Stue



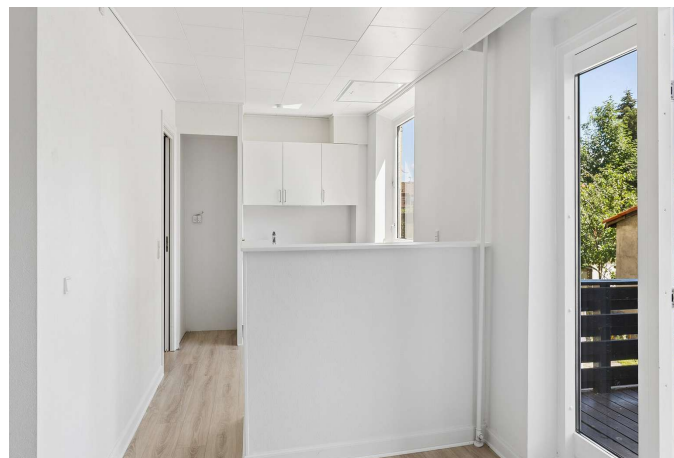
Spiseplads



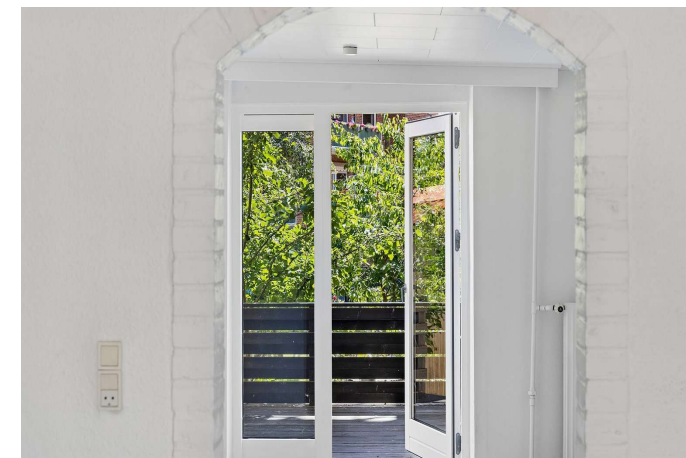
Køkken



Køkken



Køkken



Udgang til terrassen

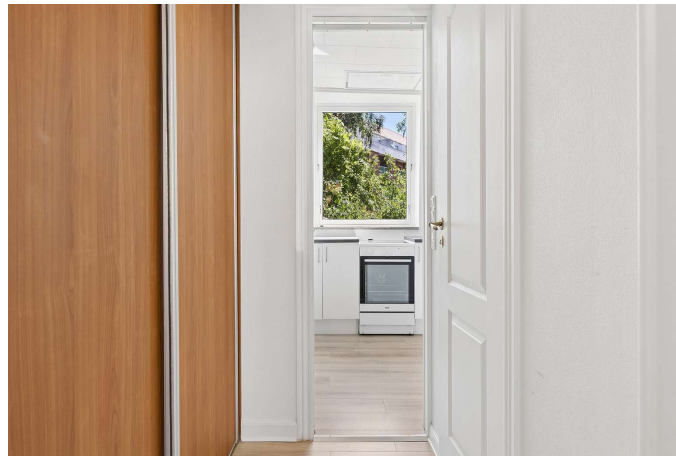
Adresse: Engboulevarden 9, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026242
Ejerudgift/md.: kr. 2.874

Dato: 04.08.2026



Indendørs



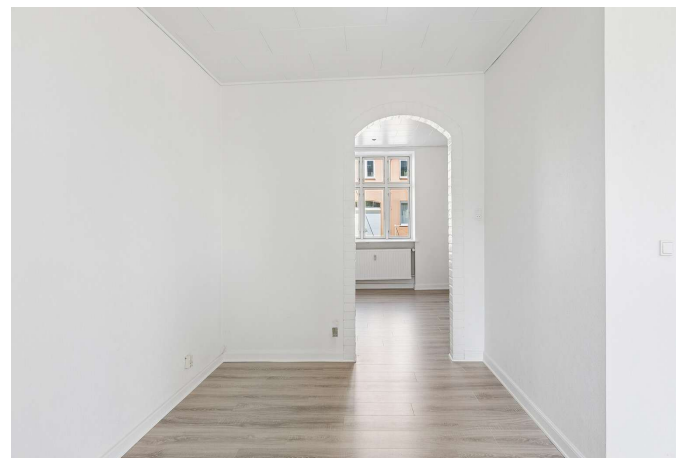
Stue en suite



Indendørs



Indendørs



Indendørs

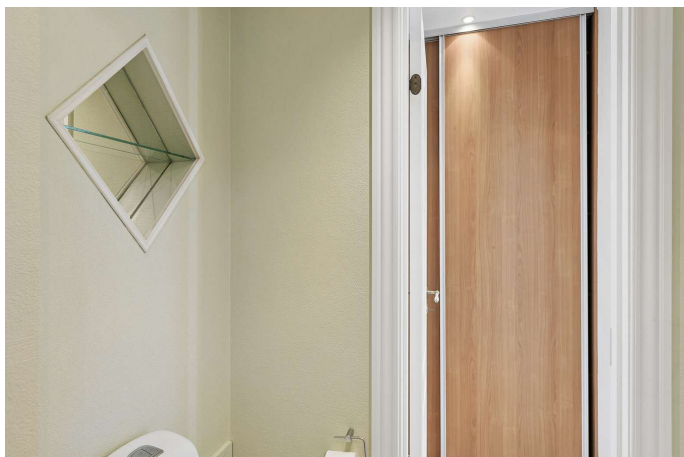


Badeværelse

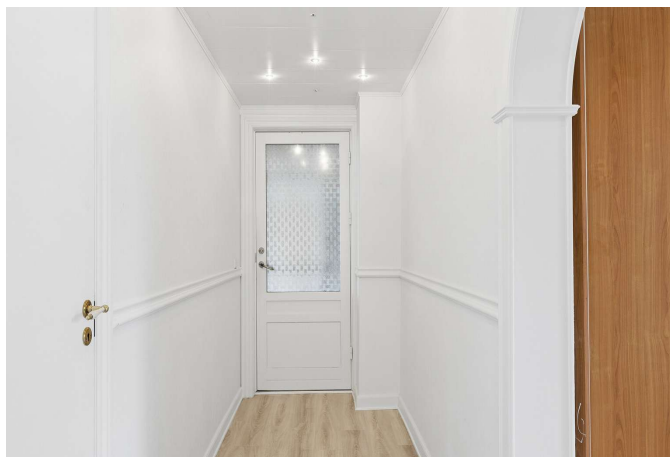
Adresse: Engboulevarden 9, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026242
Ejerudgift/md.: kr. 2.874

Dato: 04.08.2026



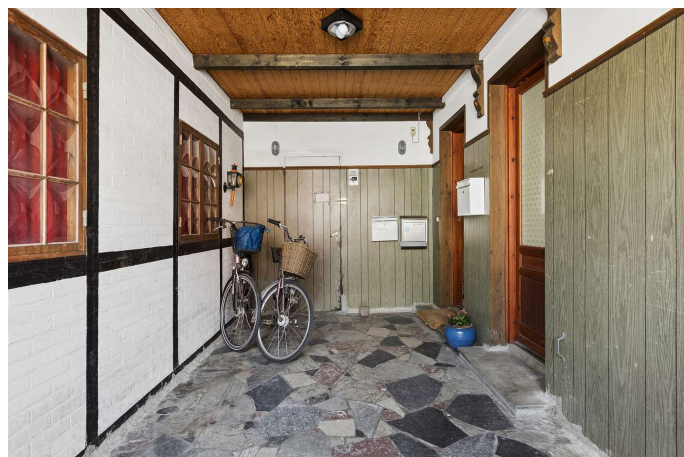
Badeværelse



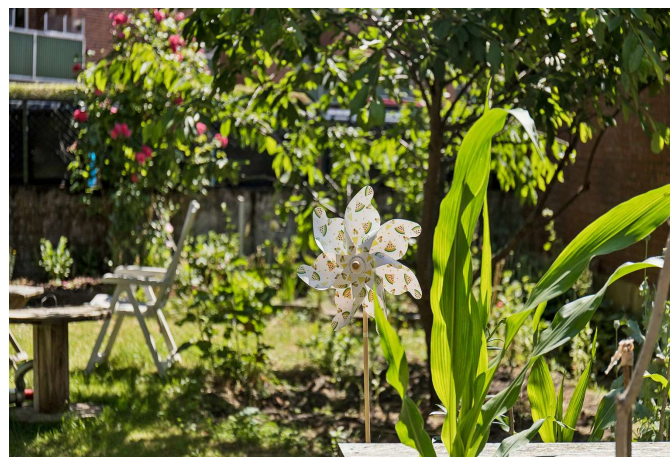
Gang



Terrasse



Garage



Udendørs

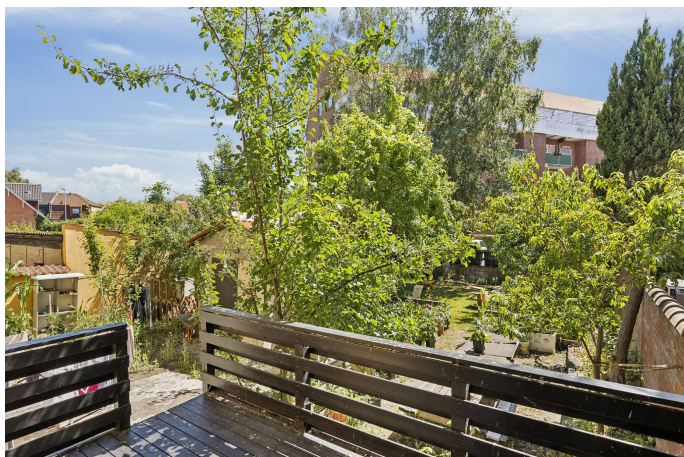


Baghave

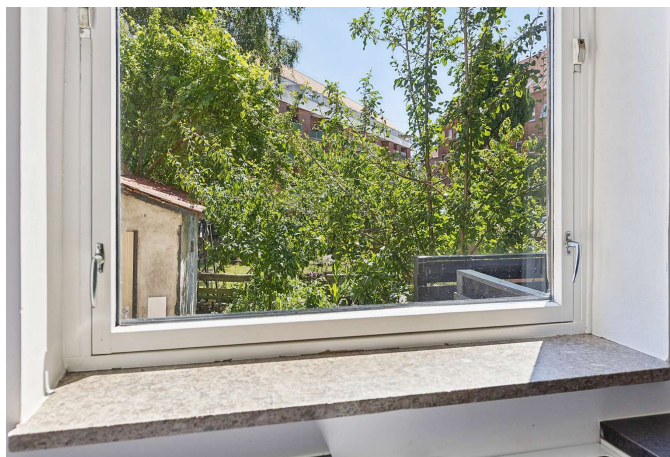
Adresse: Engboulevarden 9, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026242
Ejerudgift/md.: kr. 2.874

Dato: 04.08.2026



Terrasse



Udsigt fra køkken



Baghave



Set fra vejen



Set fra haven

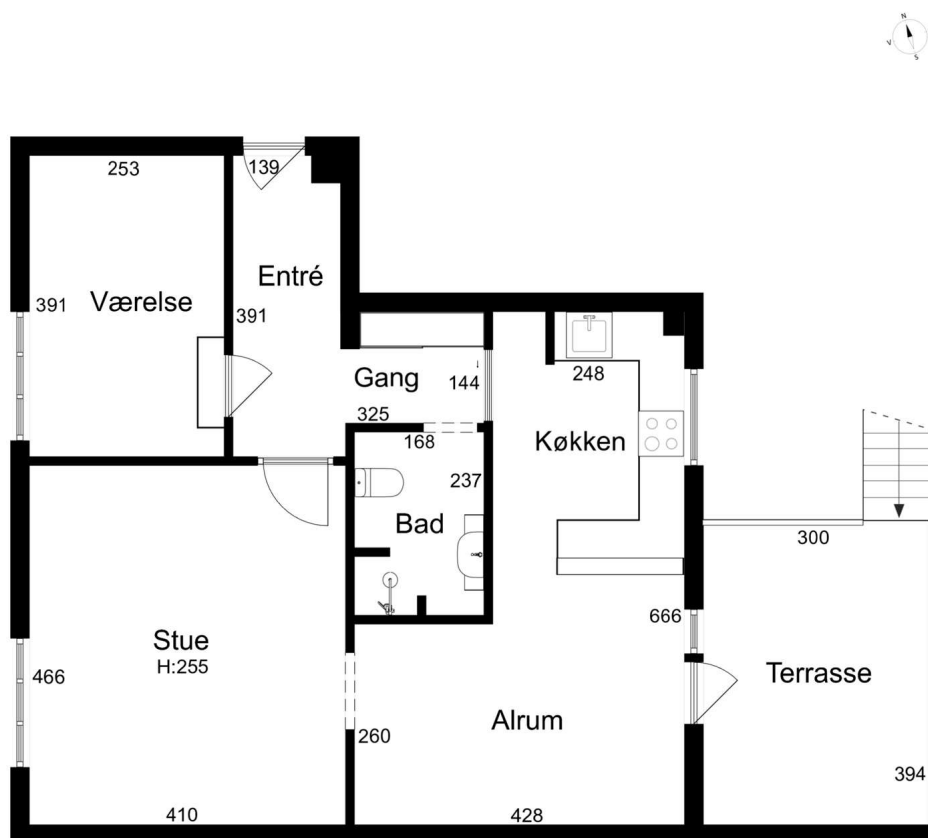
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Engboulevarden 9, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 595.000

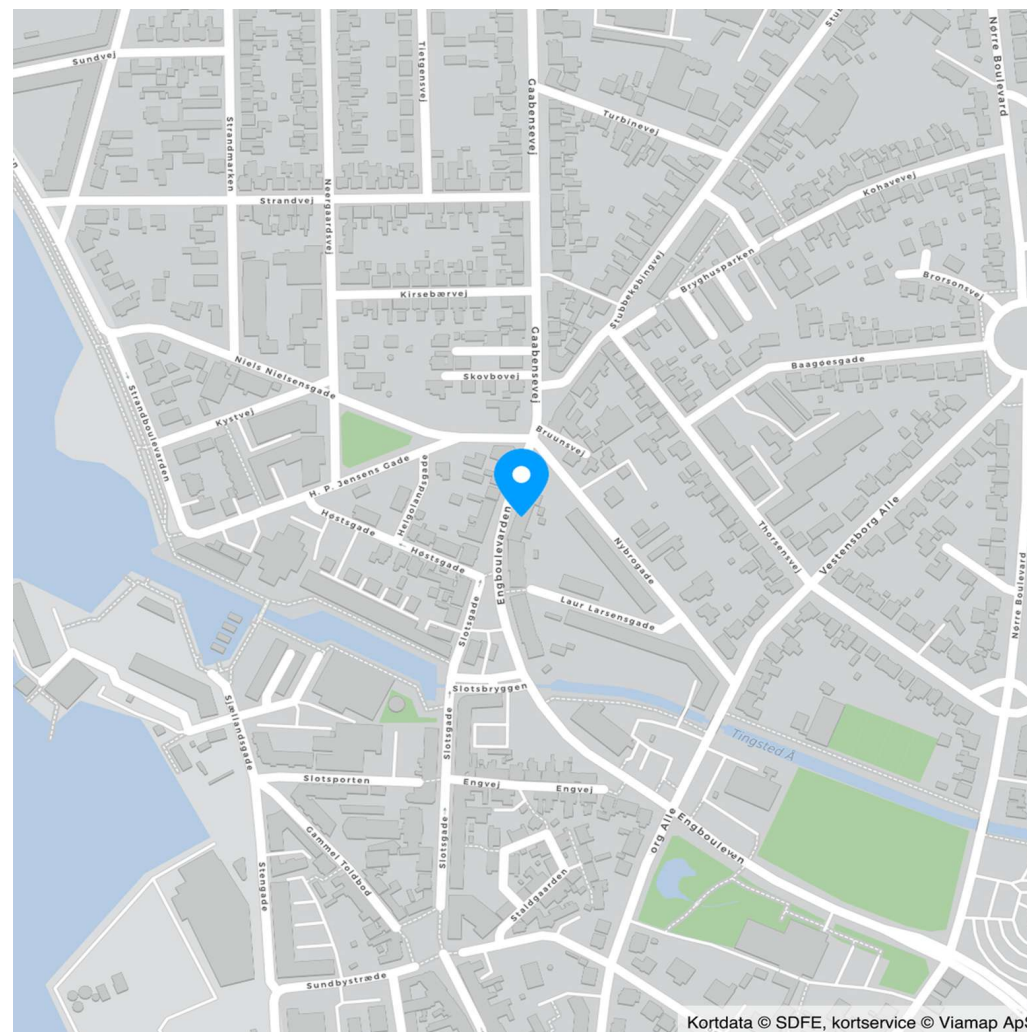
Sagsnr.: 2026242
Ejerudgift/md.: kr. 2.874

Dato: 04.08.2026



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Engboulevarden 9, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026242
Ejerudgift/md.: kr. 2.874

Dato: 04.08.2026

Ejendomsdata*: Ejendommen Ejendomstype: Ejerlejlighed Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse Kommune: Guldborgsund Matr.nr.: 870a Nykøbing F. Bygrunde BFE-nr.: 279489 Ejerl. Nr.: 1 Zonestatus: Byzone Vej: Offentlig vej Opført/ombygget år: 1907			Arealer** Tinglyst areal: 80 m ² Heraf tinglyst boligareal: m ² Heraf andre arealer 80 m ² BBR-boligareal: 88 m ² ** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. * 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: 04.05.1903 - Dok om fælles brandmur/gavl mv Planer Kommuneplan NYKF B7 - Boligområde ved Stubbekøbingvej Nykøbing F. Anvendelsesbegrænsninger Ejendommen har bevaringsværdi 3.		
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag Offentlig vurdering pr. 2024 Ejendomsværdi: 719.000 Grundværdi: 152.000 Grundlag for ejd. værdiskat: 575.200 Grundlag for grundskyld: 121.600								
Tilbehør: Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat): Komfur (Voss), Emhætte (Ukendt)								
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.						Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.		

Adresse: Engboulevarden 9, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026242
Ejerudgift/md.: kr. 2.874

Dato: 04.08.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice. Er forsikret via ejerforeningen.

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

Udgiften på kr. 2.200 om måneden dækker også udgift til vand og varme.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C + C

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: Engboulevarden 9, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026242
Ejerudgift/md.: kr. 2.874

Dato: 04.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.934	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	1.933	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Fællesudgifter ejerforening	kr.	26.400	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	146	I alt	kr.	610.450
Renovation	kr.	3.070			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 34.483			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.319 md. / 39.824 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.643 md. / 31.719 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: 09.07.2026
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: Engboulevarden 9, st., 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 595.000	Sagsnr.: 2026242 Ejerudgift/md.: kr. 2.874	Dato: 04.08.2026
<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. 2: hovedstol kr. 500.000 Nr. 3: hovedstol kr. 571.000	

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 4 / 10
Tinglyst: 4 / 10
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal



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



Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366

ahh@john-ole.dk