

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

## Engboulevarden 9, 2 4800 Nykøbing F

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Pris            | 645.000 kr.       |
| Udbetaling      | 35.000 kr.        |
| Brutto          | 3.696 kr.         |
| Netto           | 2.945 kr.         |
| Ejerudgift (md) | 2.907 kr.         |
| Boligareal      | 72 m <sup>2</sup> |
| Værelser        | 4                 |
| Antal plan      | 1                 |
| Byggeår         | 1907              |
| Altan           | Nej               |
| Elevator        | Nej               |
| P-plads         | Nej               |
| Sagsnummer      | 2026320           |
| Ejendomstype    | Ejerlejlighed     |
| Energimærke     | <b>C</b>          |



Centralt beliggende ejerlejlighed i Nykøbing F.

## 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: Engboulevarden 9, 2., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 2026320  
Ejerudgift/md.: kr. 2.907

Dato: 05.10.2026



På Engboulevarden 9, 2. 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 spisestuen med trægulv, via repos som du har for dig selv. Køkken med god plads til spisebord og direkte adgang til altanen, med plads til at kunne sidde og nyde kaffen. Badeværelse med bruseniche, vask med skabe, toilet og vaskemaskine. Opholdsstue med trægulv. Stort soveværelse med indbyggede skabe.

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: Bastian Øster Nielsen

Adresse: Engboulevarden 9, 2., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 2026320  
Ejerudgift/md.: kr. 2.907

Dato: 05.10.2026



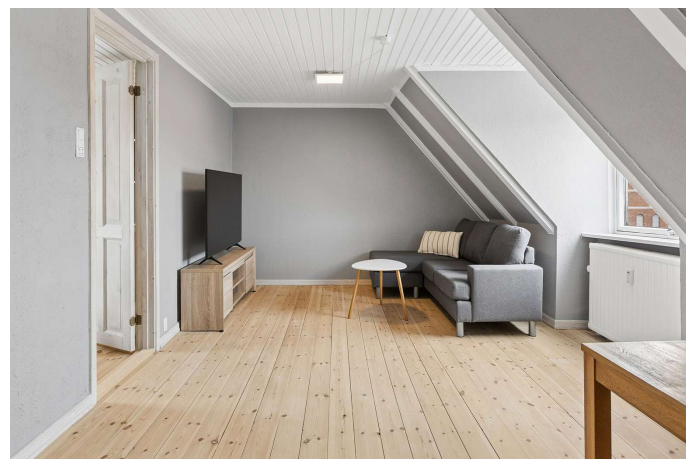
Stue



Stue



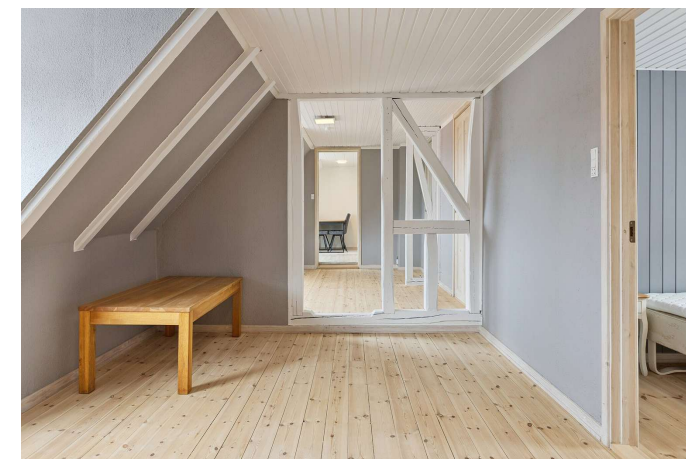
Stue



Stue



Stue



Stue

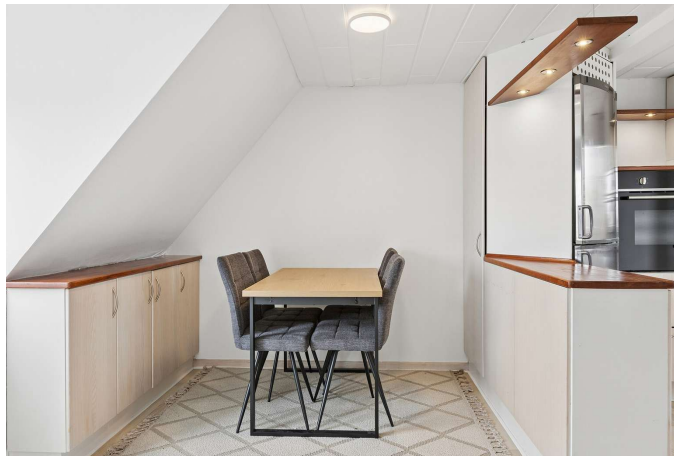
Adresse: Engboulevarden 9, 2., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 2026320  
Ejerudgift/md.: kr. 2.907

Dato: 05.10.2026



Soveværelse



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Engboulevarden 9, 2., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 2026320  
Ejerudgift/md.: kr. 2.907

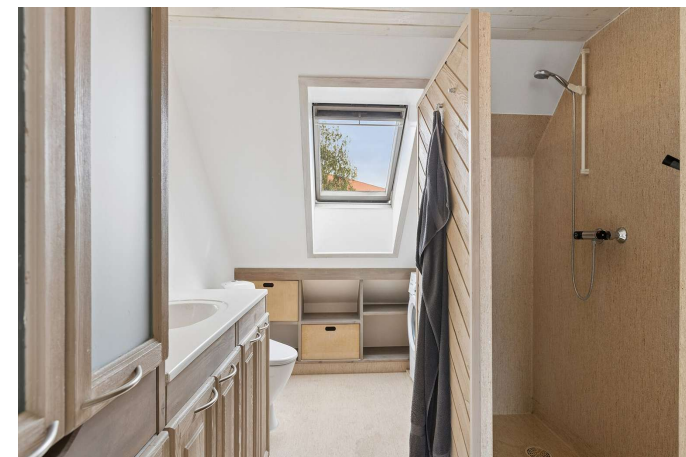
Dato: 05.10.2026



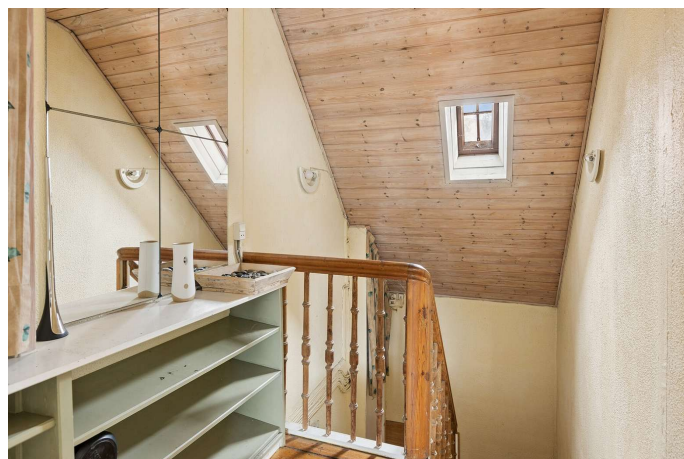
Køkken



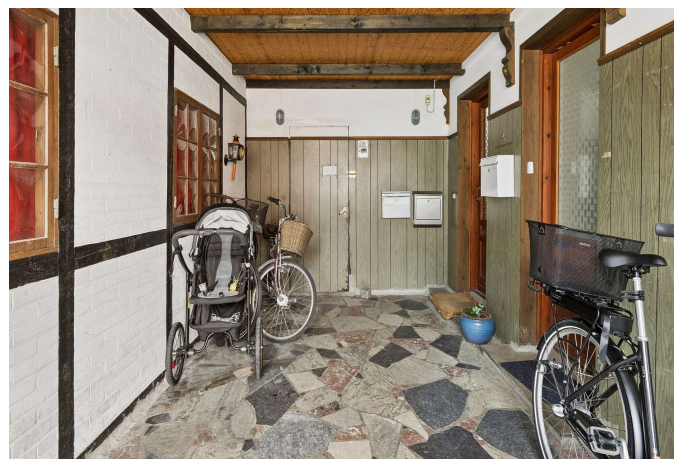
Altan



Badeværelse



Trappe



Opgang



Set fra vej

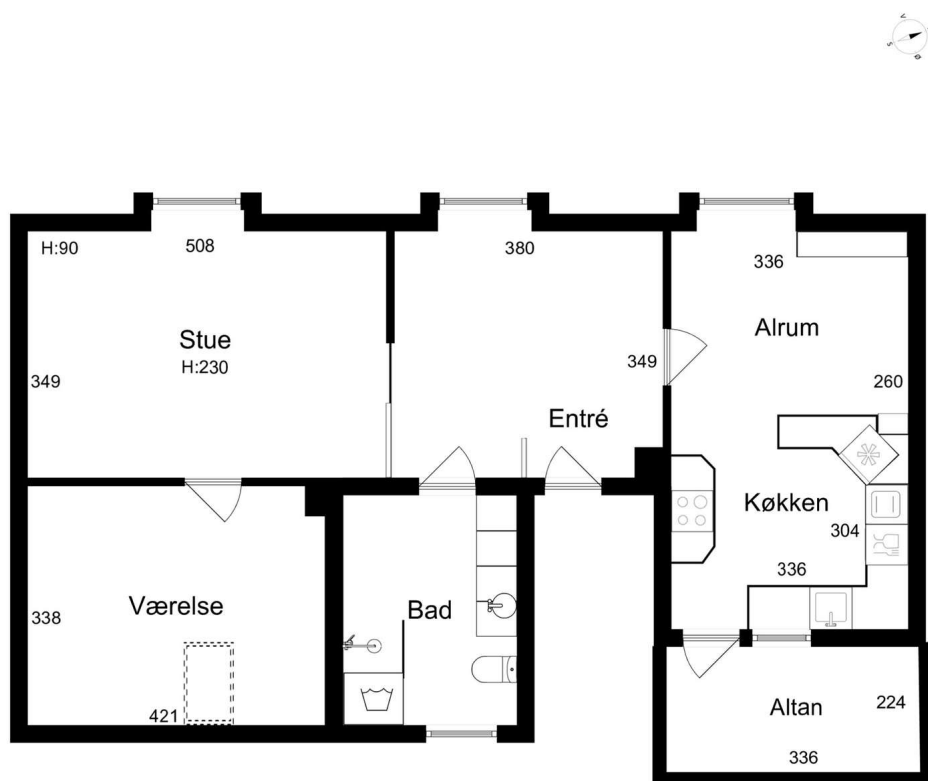
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Engboulevarden 9, 2., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 2026320  
Ejerudgift/md.: kr. 2.907

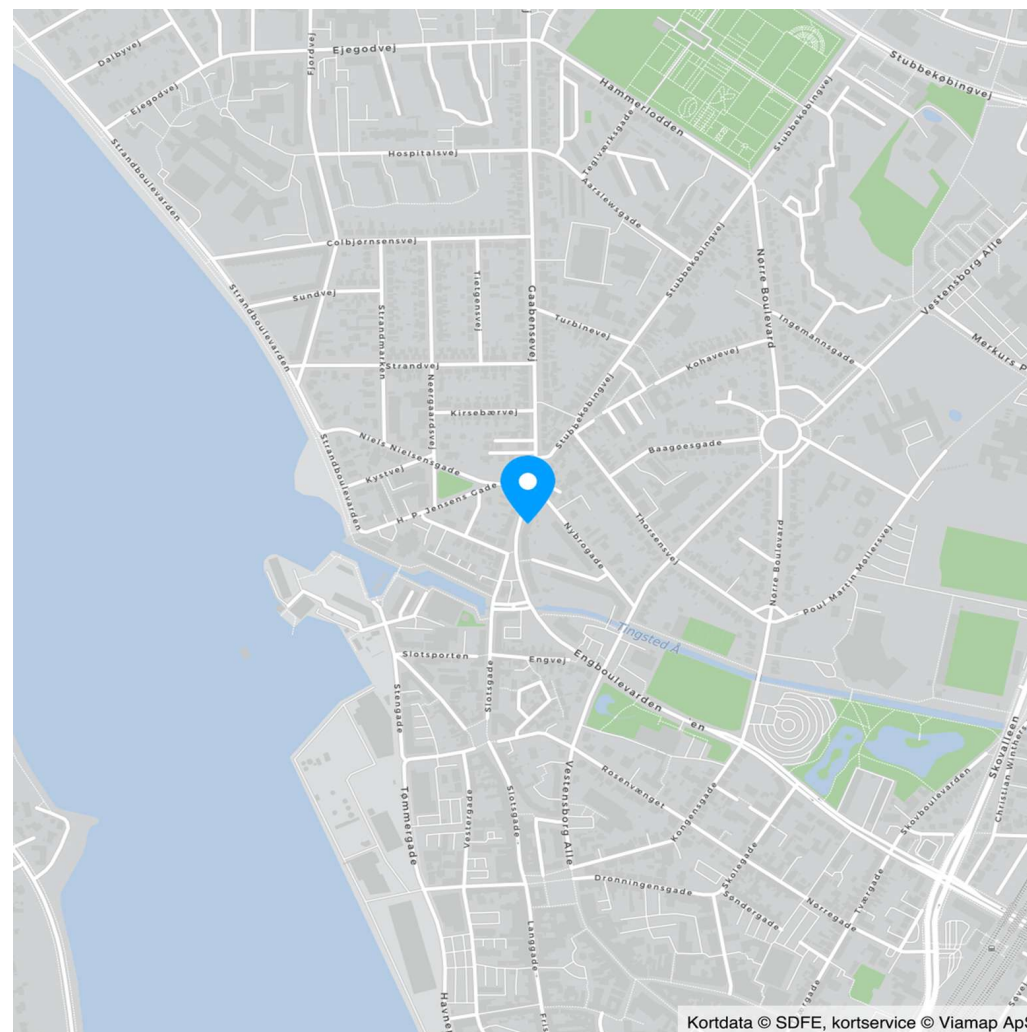
Dato: 05.10.2026



**EFXIT**

Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan





Adresse: Engboulevarden 9, 2., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 2026320  
Ejerudgift/md.: kr. 2.907

Dato: 05.10.2026

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.: 5.805                                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Udgiften på kr. 2.304 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

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Adresse: Engboulevarden 9, 2., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 2026320  
Ejerudgift/md.: kr. 2.907

Dato: 05.10.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u>    |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>                                |     |         |
|-----------------------------|-----|---------------|------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat           | kr. | 2.440         | Kontantpris                                                | kr. | 645.000 |
| Grundskyld                  | kr. | 1.590         | Tinglysningsafgift af skødet                               | kr. | 5.750   |
| Fællesudgifter ejerforening | kr. | 27.648        | Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået | kr. | 10.000  |
| Rottebekæmpelse             | kr. | 134           | I alt                                                      | kr. | 660.750 |
| Renovation                  | kr. | 3.070         |                                                            |     |         |
| Ejerudgift i alt 1. år      |     | kr. 34.882    |                                                            |     |         |

#### 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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.696 md. / 44.353 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.945 md. / 35.346 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: 16.09.2026

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: Engboulevarden 9, 2., 4800 Nykøbing F<br>Kontantpris: kr. 645.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Sagsnr.: 2026320<br>Ejerudgift/md.: kr. 2.907                                                                                                                  | Dato: 05.10.2026 |
| <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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen. | <u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u><br>Nr. 2: hovedstol kr. 725.000<br>Nr. 3: hovedstol kr. 125.000<br>Nr. 4: hovedstol kr. 254.000 |                  |

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 2 / 10  
Tinglyst: 2 / 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



**Bastian Øster Nielsen**  
Ejendomsmægler, MDE

30898904

bn@john-ole.dk