

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



Gedigen og smuk murermestervilla - "Mælkemandens hus"

Østergade 3 4880 Nysted

Pris	1.095.000 kr.
Udbetaling	55.000 kr.
Brutto	6.019 kr.
Netto	4.796 kr.
Ejerudgift (md)	1.188 kr.
Boligareal	120 m ²
Kælderareal	70 m ²
Udhus	28 m ²
Grundareal	299 m ²
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1912/2002
Sagsnummer	2026001
Ejendomstype	Villa
Energimærke	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: Østergade 3, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026001
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 02.05.2026



Velkommen til Østergade 3 i Nysted.

God stemning, masser af sjæl og historie. Dejlige rum, god lofthøjde og masser af lysindfald. Nysted er kendt for bl.a. sine smukke og stemningsfyldte gader, hyggeligt bymiljø, det smukke havneområde, badestrand og Ålholm slot. Her stortrives kreativitet og godt sammenhold. Naturen er helt fantastisk i området. Gode indkøbsmuligheder, skole, sportsfaciliteter og meget andet.

En flot muremestervilla, som igennem husets historie bl.a. har været kendt som Mælkemandens hus, hvor den gode kælder har være anvendt til dette formål.

Grunden er på 299 m2, så nem at holde og særdeles godt udnyttet med en skøn gårdhave, hvor der er plads til at parkere, drivhus, og god plads til familiehytte. Der er tilhørende garage og godt udhus/værksted, hvor der er god plads til forskellige kreative formål.

Ejendommens indretning er bestående af:
Entré med flot trappe til 1. sal og adgang til gæstetoilet. 2 dejlige stuer en suite, der har tidligere været brændeovn, som kan genetableres. Stort værelse/kontor. Køkken med udgang til gårdspladsen.
1. salen er udnyttet med repos. Værelse. Mellemgang. Yderlige 2 værelser samt badeværelse med brusekabine, vask og toilet.

Rummelig kælder med god lofthøjde, grovkøkken, gode disponible rum og der er adgang til gårdspladsen.

En skøn ejendom, der rummer mange muligheder. Kan anvendes som flex-bolig/fritidshus.

Ring og hør nærmere.

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: Østergade 3, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026001
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 02.05.2026



Dejligt gårdmiljø



Del af den ene af stuerne



2 stuer en suite



Del af stue, der er trægulv



Stue



Stort værelse / kontor eller andet

Adresse: Østergade 3, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026001
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 02.05.2026



Køkken med udgang til gårdhaven



Køkken



Del af stue



Soveværelse



Soveværelse



Værelse

Adresse: Østergade 3, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026001
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

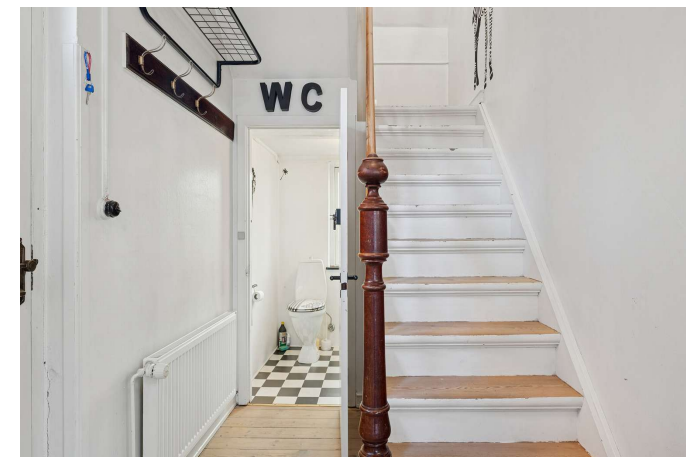
Dato: 02.05.2026



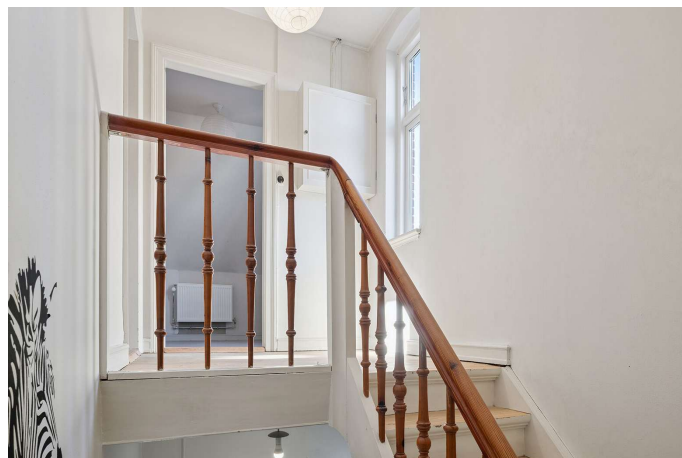
Værelse



Gæstetoilet



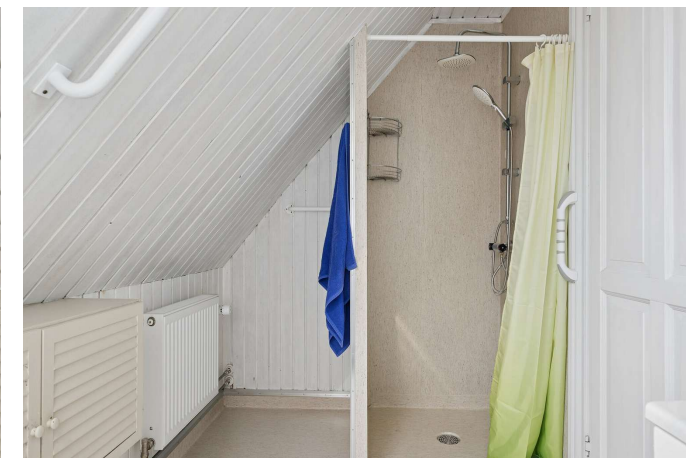
Flot trappe samt kig til gæstetoilet



Trappe/repos



Badeværelset på 1. sal



Badeværelset på 1. sal

Adresse: Østergade 3, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026001
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 02.05.2026



Grovkøkken i kælder



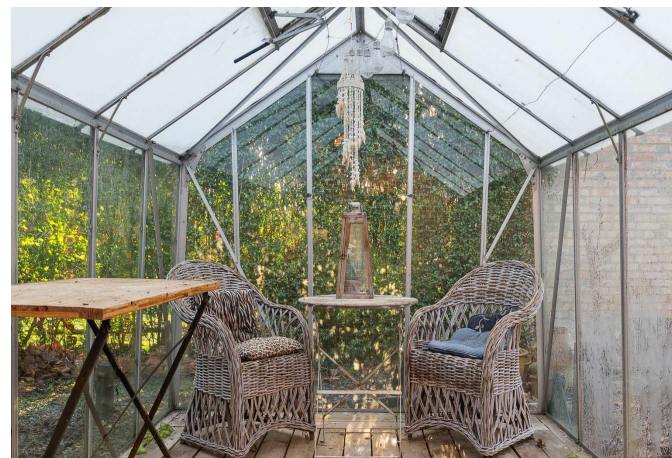
Kælder



Kælder, der er udgang til gårdhaven



Udbygning/hobbyrum



Drivhus



Set fra vejen

Adresse: Østergade 3, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026001
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 02.05.2026



Gårdhaven/garage og udbygning

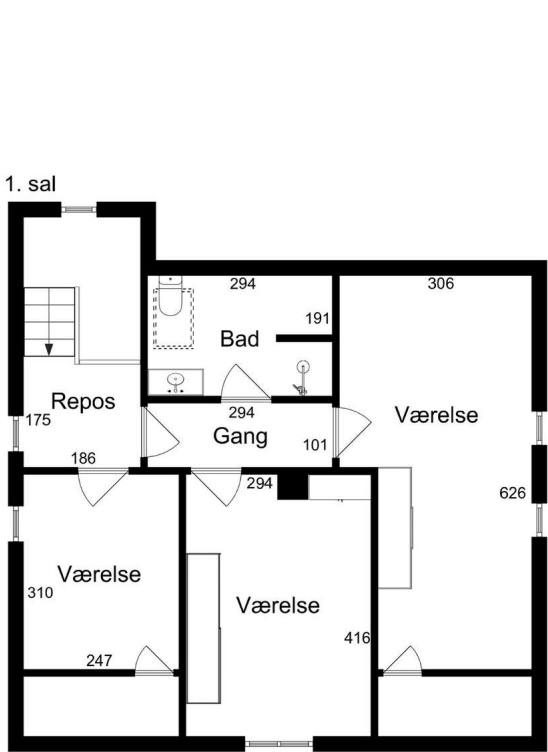
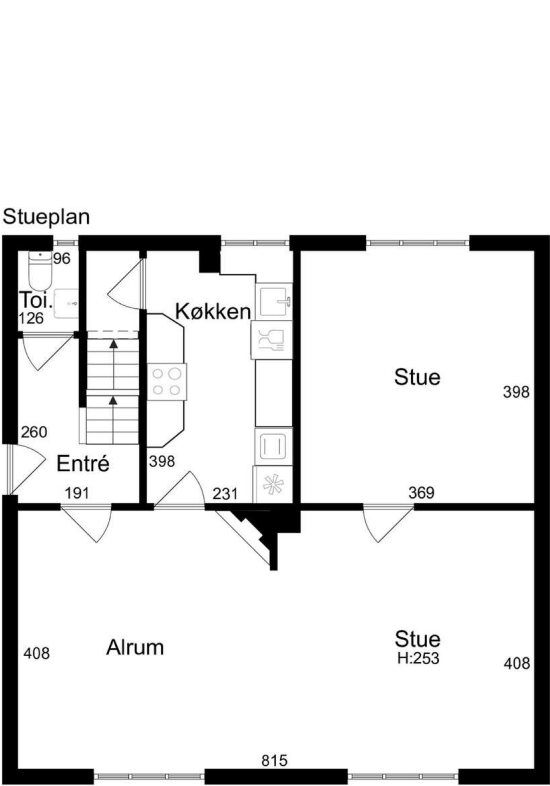


Ejendommen

Adresse: Østergade 3, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026001
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

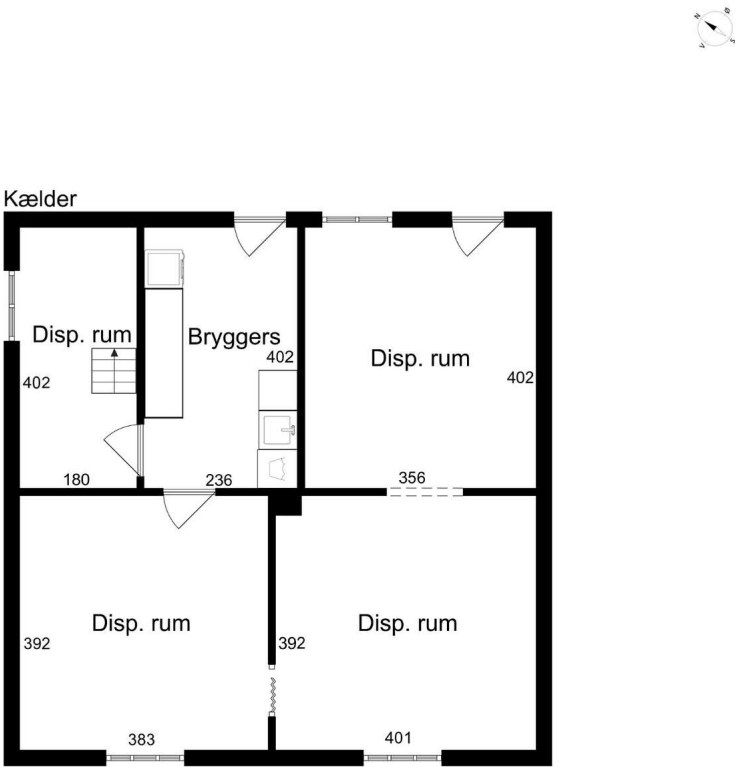
Dato: 02.05.2026



Adresse: Østergade 3, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026001
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 02.05.2026



Dato: 02.05.2026

Adresse: Østergade 3, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026001
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 02.05.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tjenestemændenes 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.: 21.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers forbrug af fjernvarme for år 2025 var svarende til kr. 15.856,68

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus
Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"
Energimærkning: Energimærke F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Andre forhold af væsentlig betydning - Salgsopstilling
Renovation:
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet - generel
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 - ejerbolig
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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: Østergade 3, 4880 Nysted			Sagsnr.: 2026001		Dato: 02.05.2026	
Kontantpris: kr. 1.095.000			Ejerudgift/md.: kr. 1.188			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>			
Ejendomsværdiskat	kr.	2.840	Kontantpris	kr.	1.095.000	
Grundskyld	kr.	1.425	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450	
Renovation	kr.	3.758	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000	
Husforsikring	kr.	6.083	I alt	kr.	1.113.450	
Rottebekæmpelse	kr.	154				
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	14.259		

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.019 md. / 72.228 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.796 md. / 57.551 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 kon-
verterbart 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 her-
under. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026
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. Gennem-
snitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.07.2025 - 31.12.2025

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Østergade 3, 4880 Nysted Kontantpris: kr. 1.095.000	Sagsnr.: 2026001 Ejerudgift/md.: kr. 1.188	Dato: 02.05.2026
<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. 738.000 Nr. 3: hovedstol kr. 93.000	

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 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



Anne Bogø Rasmussen

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916

abr@john-ole.dk