

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



Ryesgade 1 4800 Nykøbing F

Pris	1.595.000 kr.
Udbetaling	80.000 kr.
Brutto	8.771 kr.
Netto	6.990 kr.
Ejerudgift (md)	1.582 kr.
Boligareal	135 m ²
Kælderareal	9 m ²
Grundareal	179 m ²
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1901
Sagsnummer	2026023
Ejendomstype	Villa
Energimærke	D

Charmerende villa fra 1901 med moderne komfort og central beliggenhed 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: Ryesgade 1, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 2026023
Ejerudgift/md.: kr. 1.582

Dato: 01.09.2026



Velkommen til denne skønne villa, der kombinerer historisk charme med moderne bekvemmeligheder. Ejendommen er oprindeligt opført i 1901, men fremstår i dag i flot stand med flotte dannebrogsvinduer og et fint rødt tegltag, der både sikrer et stilfuldt udtryk og god isolering. Villaen byder på et boligareal på hele 135 m2 fordelt over to plan, hvilket giver rigelig plads til både familieliv og gæster.

Ved ankomst til ejendommen mødes du af en praktisk indkørsel, der fører direkte til bryggerset. Her er der gulvvarme for ekstra komfort, samt god opbevaringsplads og mulighed for at installere en vaskesøjle. Fra indkørslen er også hovedindgang til den lyse entré, hvorfra trappen leder dig videre op til 1. sal.

I stueetagen finder du også en mindre fordelingsgang, som forbinder det praktiske toilet med brus, bryggerset samt det åbne køkkenområde og stuen.

Køkkenet er lyst og funktionelt indrettet med alt hvad man behøver for at lave lækre måltider. Det ligger i åben forbindelse med den store stue, hvor spiseplassen naturligt integreres. Stuen har store vinduespartier mod terrassen, hvilket sikrer masser af naturligt lysindfald dagen igennem.

På 1. sal findes 3 gode værelser samt endnu et badeværelse udstyret med brus og gulvvarme - perfekt til de kolde vintermorgener.

Udenfor venter en dejlig lukket gårdhave belagt med fliser og let beplantning; her kan man nyde solen fra morgen til aften.

Beliggenheden er ideel for dem som ønsker nærhed til byens mange faciliteter uden at gå på kompromis med privatlivets fred. Ejendommen ligger centralt placeret i Nykøbing F., tæt på både indkøbsmuligheder, restauranter, caféer, skoler og togstationen - alt sammen indenfor kort afstand.

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: Rymsgade 1, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 2026023
Ejerudgift/md.: kr. 1.582

Dato: 01.09.2026



Køkken



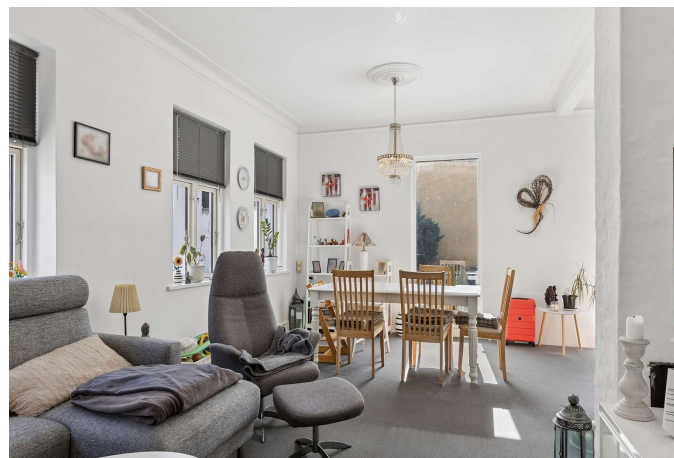
Køkken



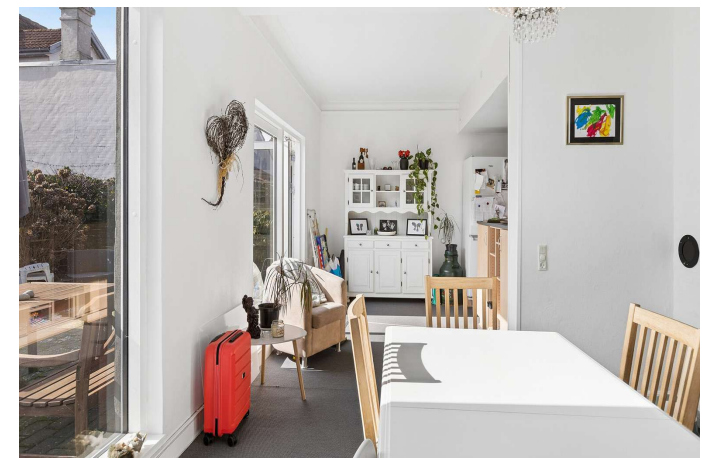
Stue



Stue



Stue

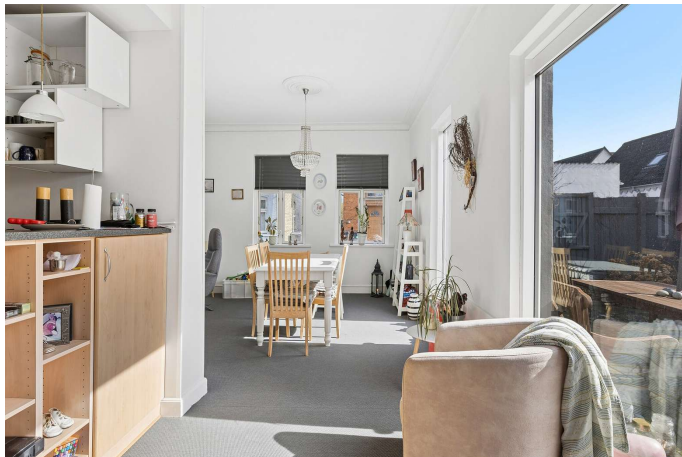


Spisestue

Adresse: Ryesgade 1, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 2026023
Ejerudgift/md.: kr. 1.582

Dato: 01.09.2026



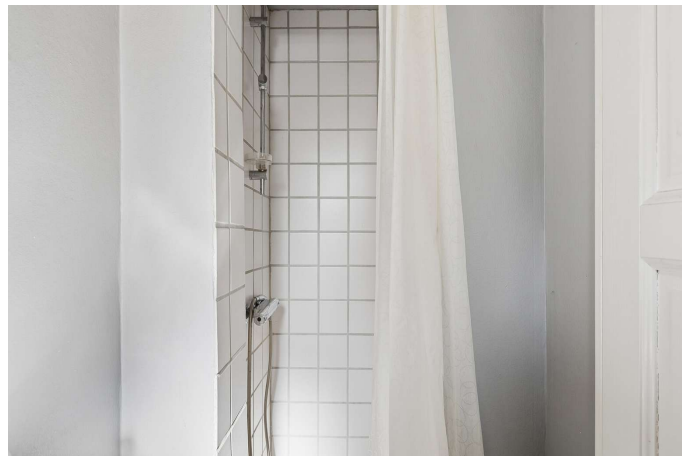
Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Trappe

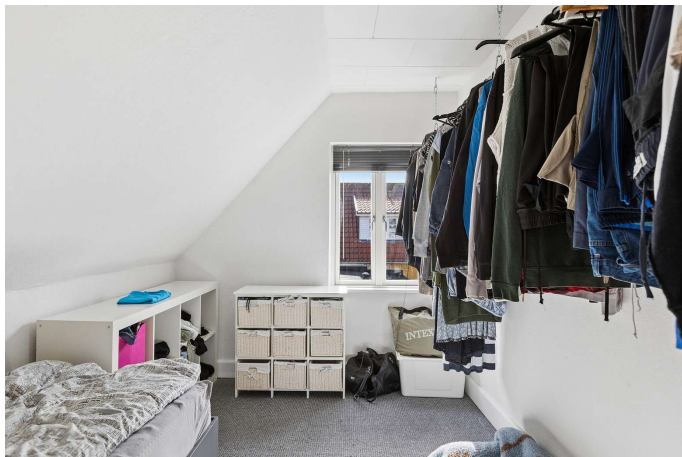


Soveværelse

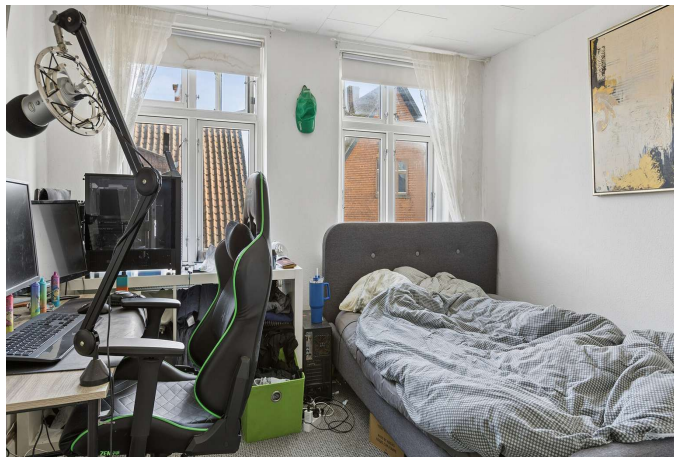
Adresse: Rymsgade 1, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 2026023
Ejerudgift/md.: kr. 1.582

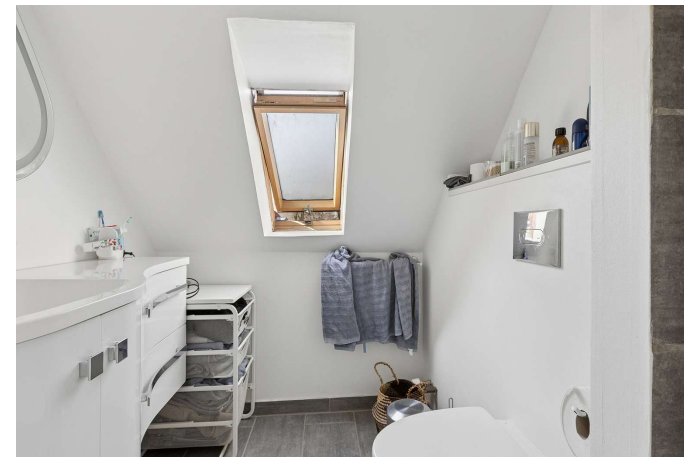
Dato: 01.09.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Udsigt



Terrasse

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

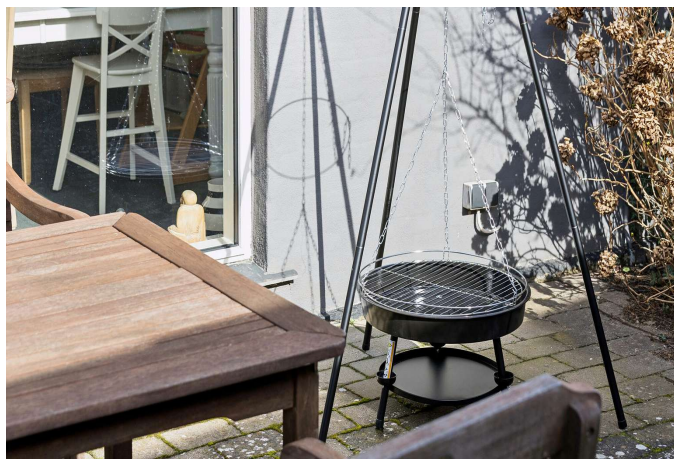
Adresse: Rymsgade 1, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 2026023
Ejerudgift/md.: kr. 1.582

Dato: 01.09.2026



Terrasse



Udendørs



Terrasse



Set fra vejen



Udendørs



Set fra vejen

Adresse: Ryesgade 1, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 2026023
Ejerudgift/md.: kr. 1.582

Dato: 01.09.2026



Set fra vejen

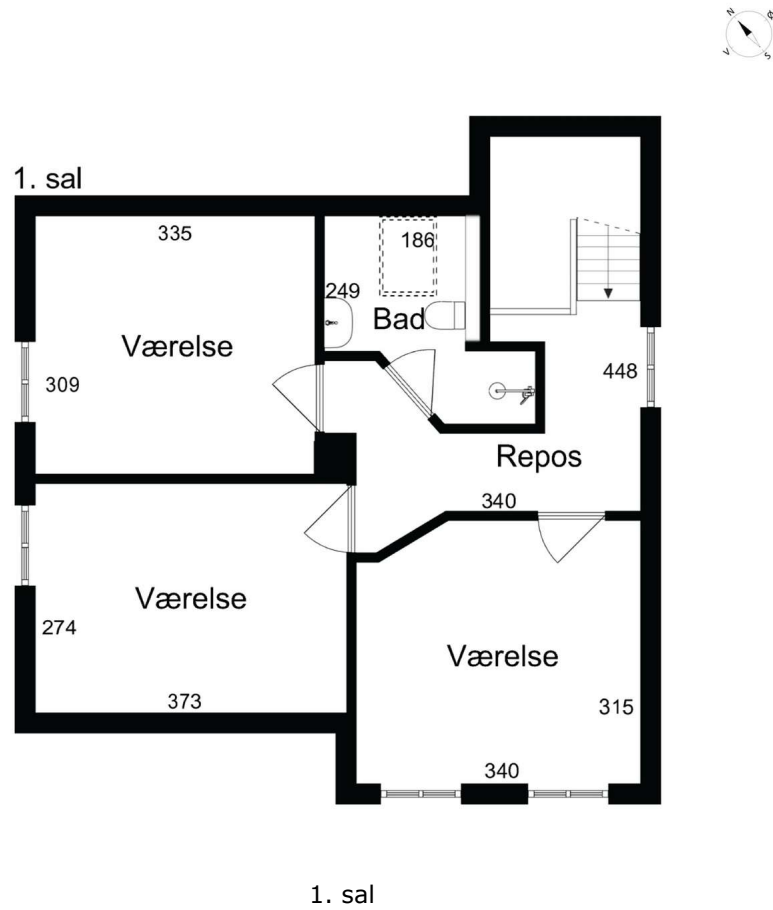
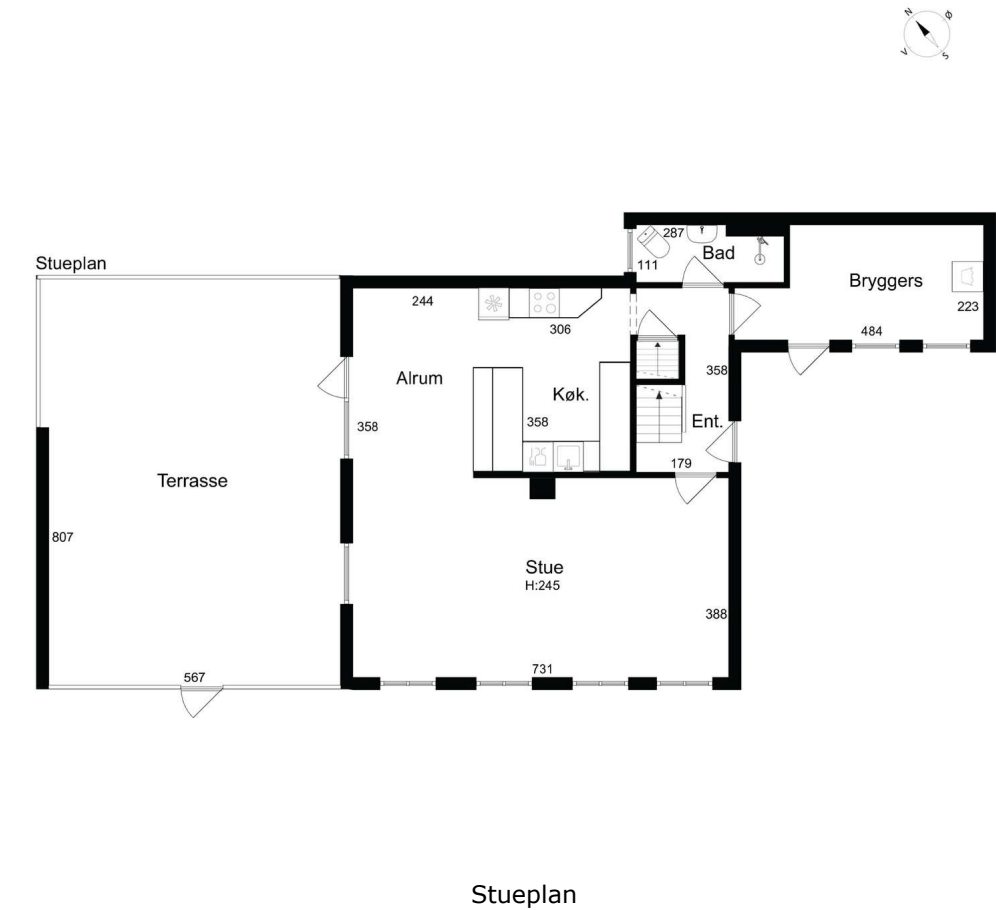


Set fra vejen

Adresse: Ryesgade 1, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 2026023
Ejerudgift/md.: kr. 1.582

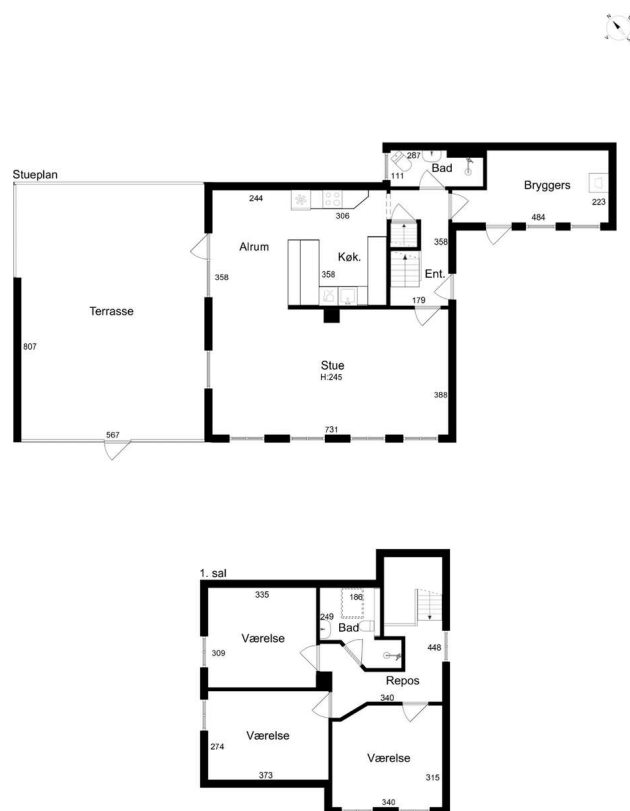
Dato: 01.09.2026



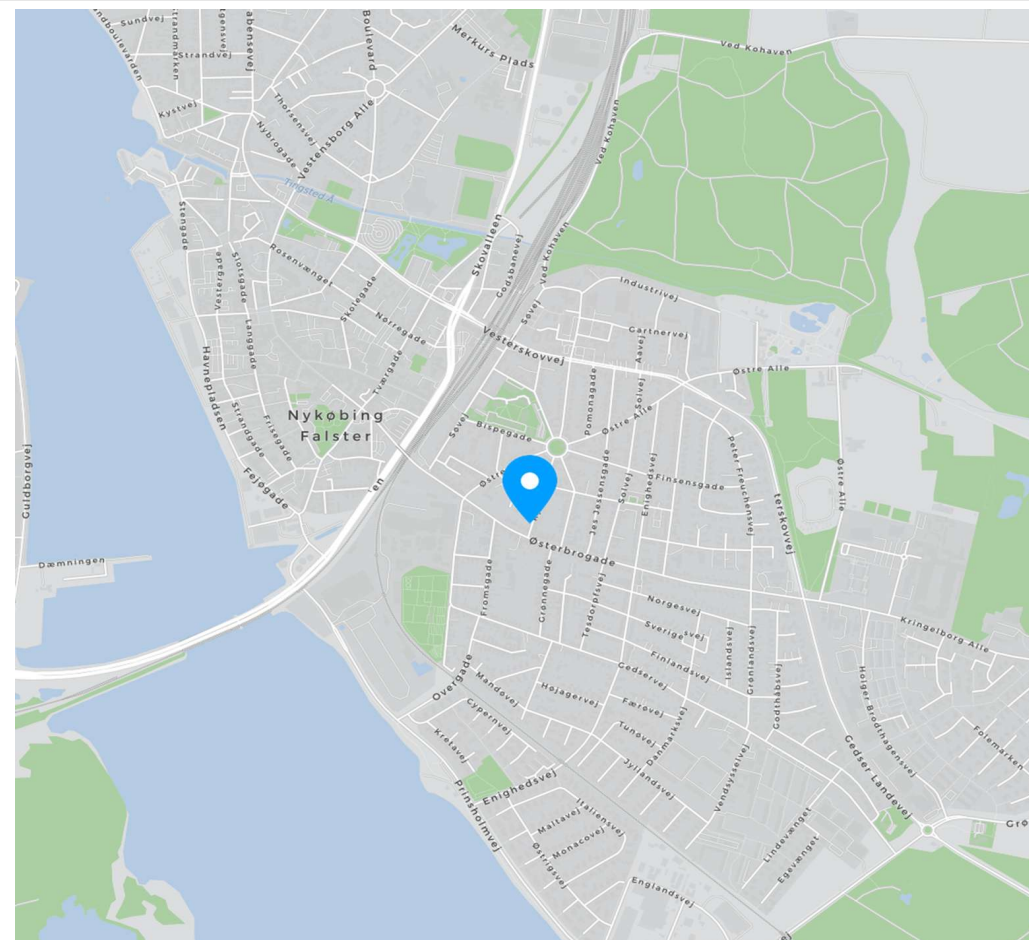
Adresse: Rymsgade 1, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 2026023
Ejerudgift/md.: kr. 1.582

Dato: 01.09.2026



Alle plan (2x3)



Dato: 01.09.2026

9 m²

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ryesgade 1, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 2026023
Ejerudgift/md.: kr. 1.582

Dato: 01.09.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark 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.: 19.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus
Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Bestallingshavende advokat:
Det er fra sælgers side et krav, at det er en bestallingshavende advokat, der berigtiger handlen for køber.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig
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: Ryesgade 1, 4800 Nykøbing F			Sagsnr.: 2026023		Dato: 01.09.2026	
Kontantpris: kr. 1.595.000			Ejerudgift/md.: kr. 1.582			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>			
Ejendomsværdiskat	kr.	4.011	Kontantpris	kr.	1.595.000	
Grundskyld	kr.	2.544	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450	
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067	
Husforsikring	kr.	8.533	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000	
Rottebekæmpelse	kr.	138	I alt	kr.	1.624.517	
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	18.984		

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.771 md. / 105.255 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.990 md. / 83.882 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: 31.07.2026
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. Gennem-
snitsrenten 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 ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Ryesgade 1, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 1.595.000	Sagsnr.: 2026023 Ejerudgift/md.: kr. 1.582	Dato: 01.09.2026
<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. 1.356.000	

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



Lasse Øster Dalsgaard
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

ld@john-ole.dk