

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



Flot byhus centralt i Nykøbing F. - tæt på alt

Lollandsgade 13 4800 Nykøbing F

Pris	1.345.000 kr.
Udbetaling	70.000 kr.
Brutto	7.356 kr.
Netto	5.862 kr.
Ejerudgift (md)	1.432 kr.
Boligareal	102 m ²
Udhus	19 m ²
Grundareal	223 m ²
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1911
Sagsnummer	2026028
Ejendomstype	Rækkehus
Energimærke	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: Lollandsgade 13, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 2026028
Ejerudgift/md.: kr. 1.432

Dato: 30.04.2026



Er drømmen at bo centralt i Nykøbing F. hvor du har alt fra indkøb, og of-fentlig transport indenfor gåafstand? Så er Lollandsgade 13 absolut et kig værd! Her får du ikke nok med en central beliggenhed, men også et absolut indflytningsklart byhus beliggende på en lukket vej.

Denne nydelige ejendom er indrettet som følgende:

Du træder ind i entréen hvorfra du finder lille toilet og trappe til førstesalen. Videre tages vi ind i det rummelige og lyse køkken miljø hvor du har højt til loftet og et flot Vordingborg køkken fra 2023. I køkkenet finder du fin plads til spisebordet. I dejlig åben forbindelse med køkkenmiljøet har du stuen med plads til sofaarrangementet. Fra køkkenet har du også udgang til ter-rassemiljøet og grunden.

På førstesalen finder du repos, to store og gode værelser der rummer plads til skabe. Ydermere er der fint badeværelse med brus, toilet og vask.

Udvendigt finder du godt udhus med plads til vaskemaskine og tørretumb-ler. Du har desuden et skønt terrassemiljø samt mindre stykke græs der gør grunden dejlig nem at holde.

Hvis dette lyder interessant, så tøv ikke med at kontakte os for en frem-visning.

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: Lollandsgade 13, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 2026028
Ejerudgift/md.: kr. 1.432

Dato: 30.04.2026



Køkken



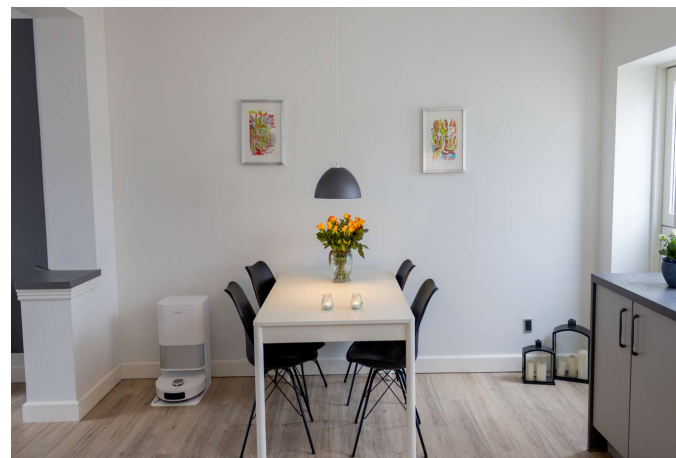
Køkken



Køkken



Spiseplads ved køkkenet



Spiseplads ved køkkenet



Dejlig stue

Adresse: Lollandsgade 13, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 2026028
Ejerudgift/md.: kr. 1.432

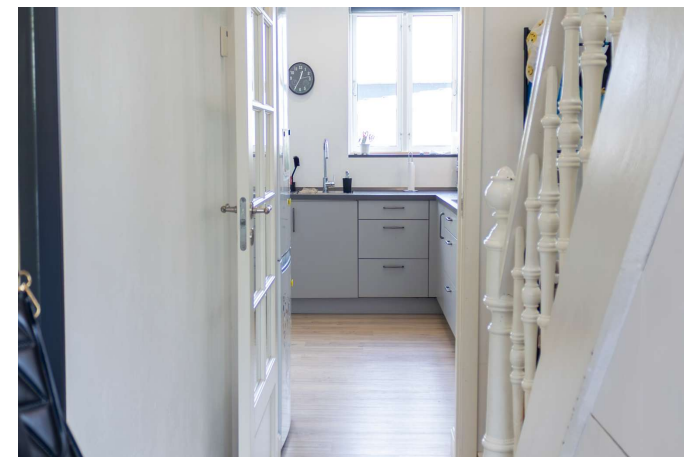
Dato: 30.04.2026



Dejlig stue



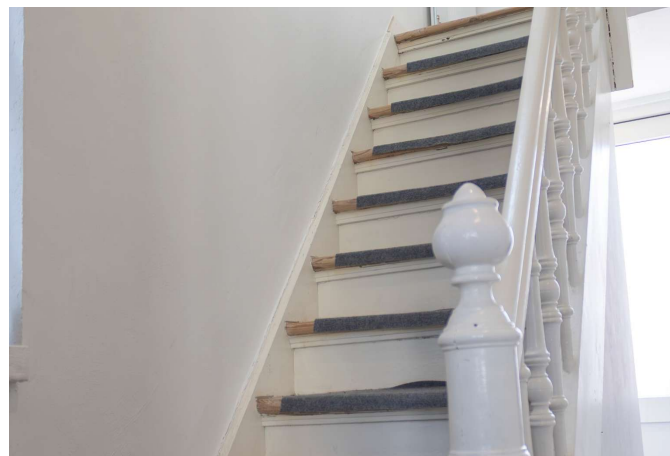
Entré med trappe til 1. sal



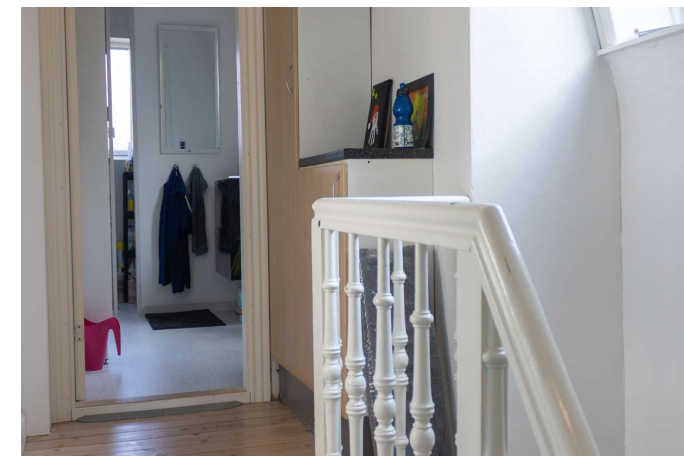
Entré med trappe til 1. sal



Toilet i stueplan



Trappe til 1. sal



Repos

Adresse: Lollandsgade 13, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 2026028
Ejerudgift/md.: kr. 1.432

Dato: 30.04.2026



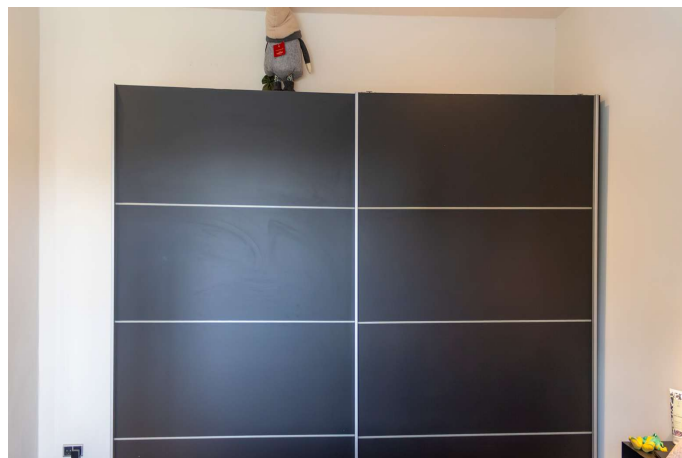
Værelse



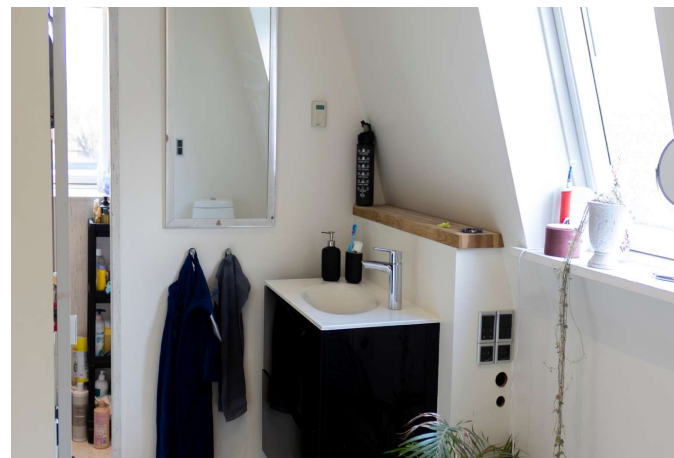
Værelse



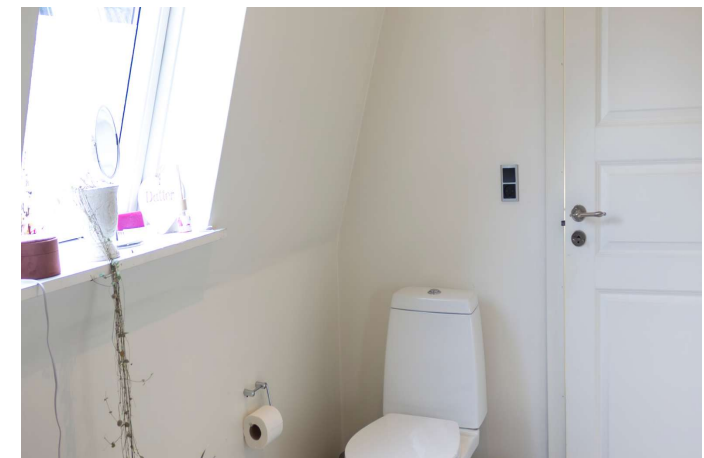
Værelse



Værelse



Badeværelse

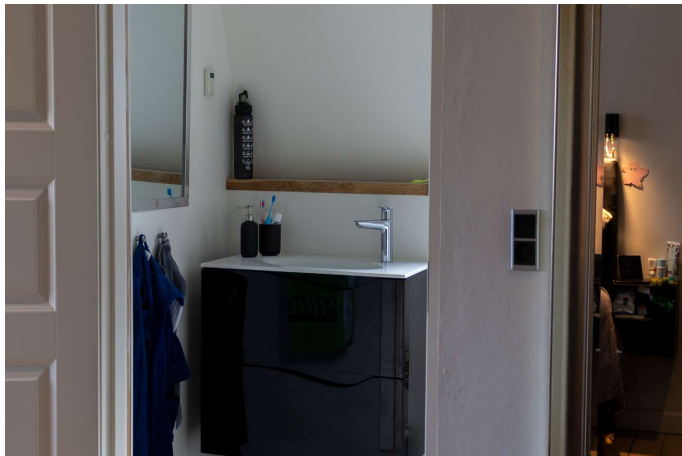


Badeværelse

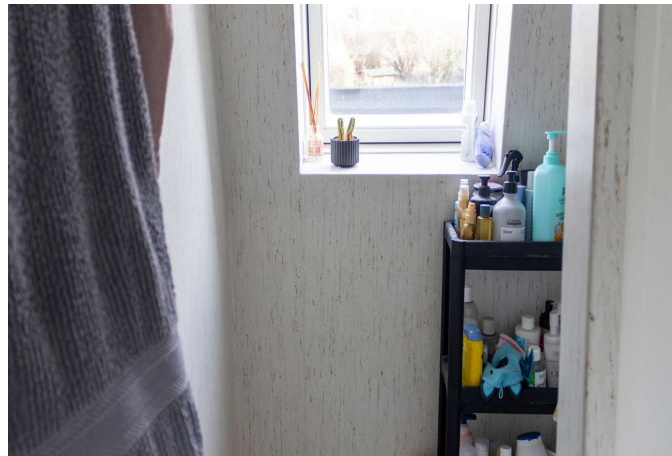
Adresse: Lollandsgade 13, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 2026028
Ejerudgift/md.: kr. 1.432

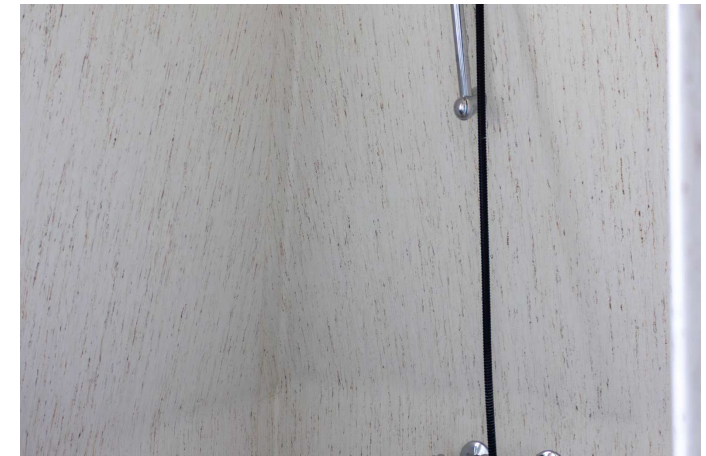
Dato: 30.04.2026



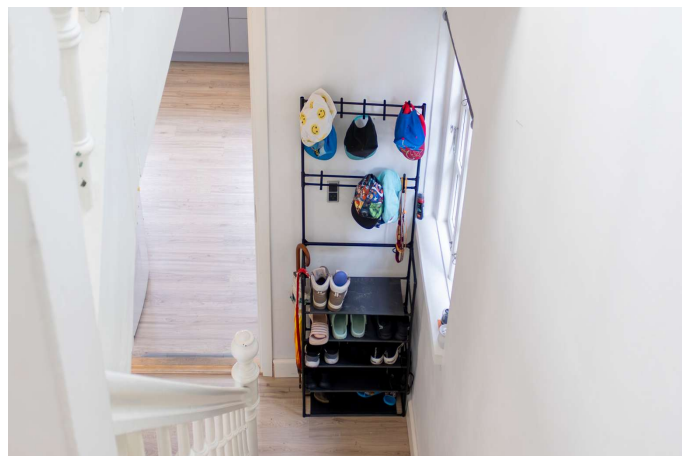
Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Trappe



Udendørs



Udendørs

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: Lollandsgade 13, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 2026028
Ejerudgift/md.: kr. 1.432

Dato: 30.04.2026



Udendørs



Udendørs



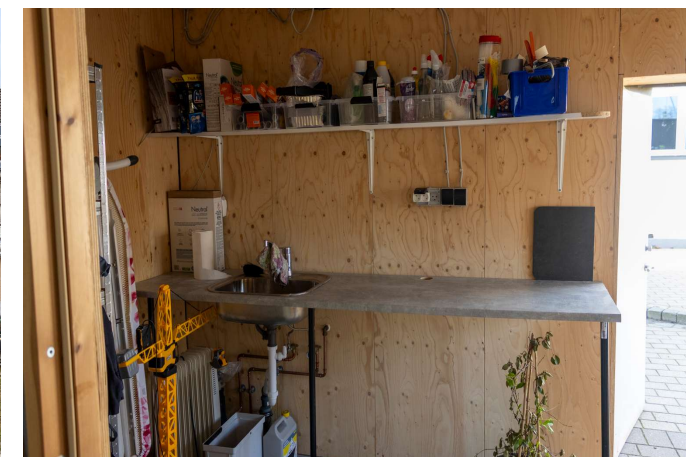
Udendørs



Udendørs



Luftfoto



Inde i udhuse

Adresse: Lollandsgade 13, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 2026028
Ejerudgift/md.: kr. 1.432

Dato: 30.04.2026



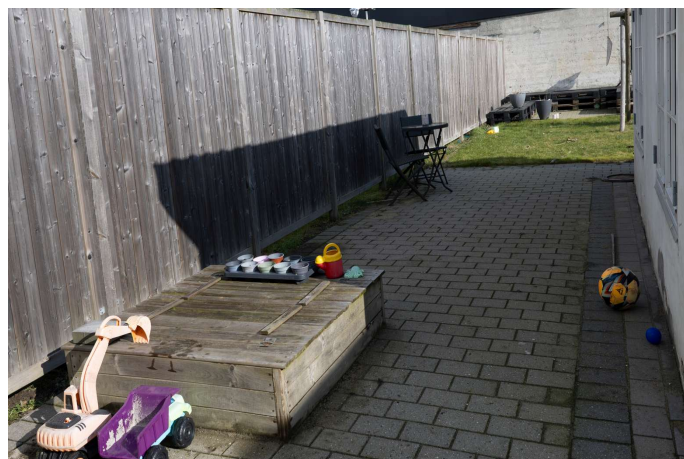
Inde i udhuse



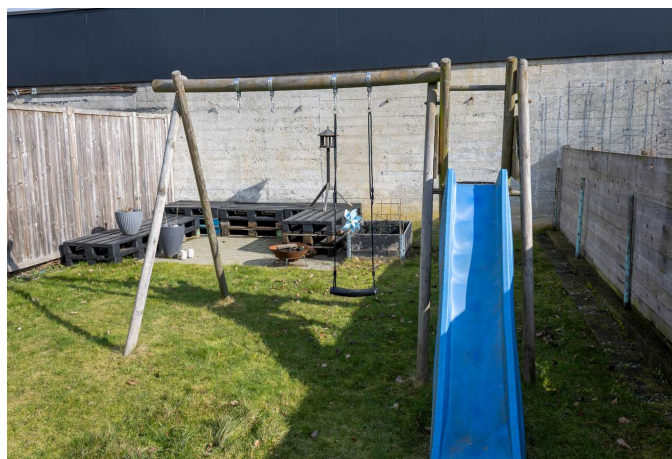
Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs

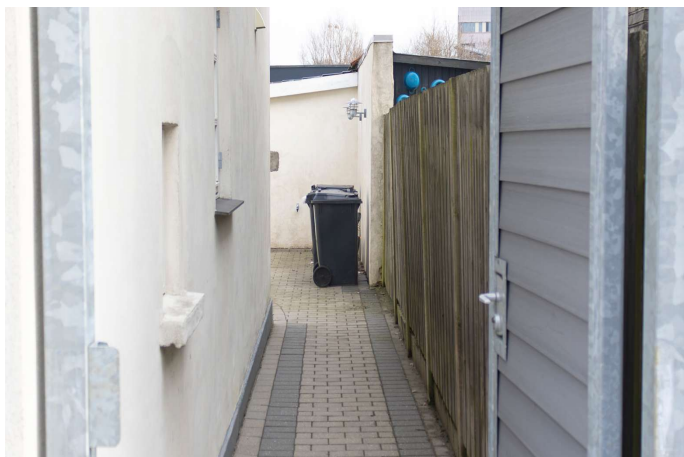


Udendørs

Adresse: Lollandsgade 13, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 2026028
Ejerudgift/md.: kr. 1.432

Dato: 30.04.2026

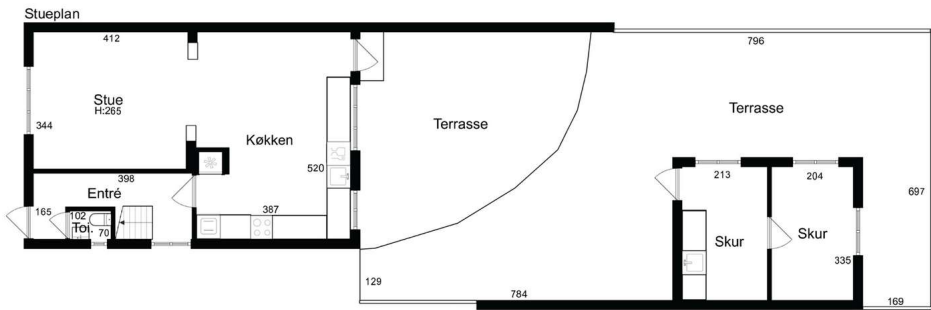


Udendørs

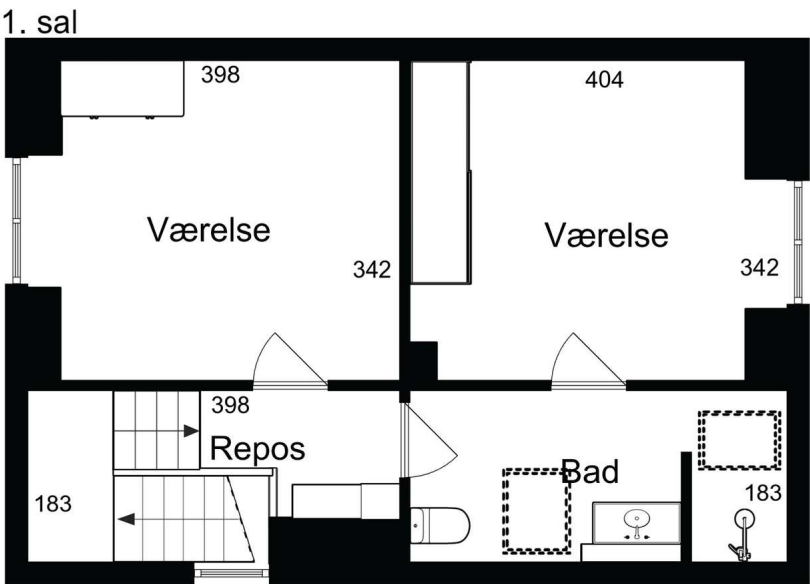
Adresse: Lollandsgade 13, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 2026028
Ejerudgift/md.: kr. 1.432

Dato: 30.04.2026



Stueplan

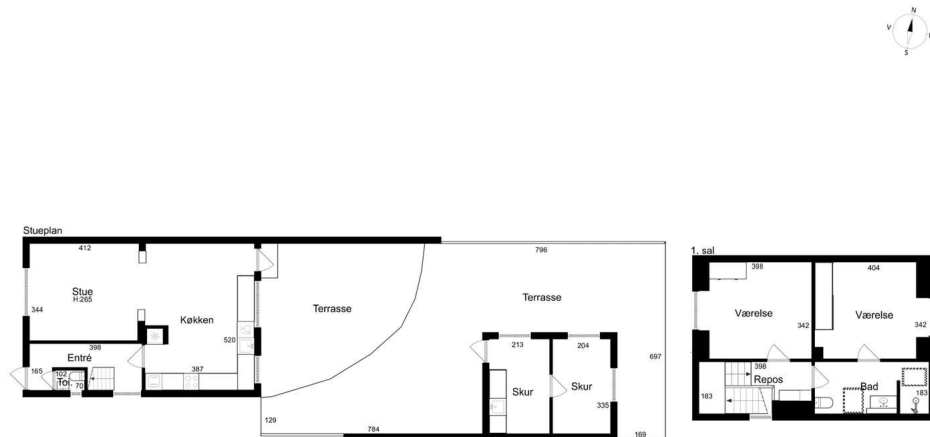


1. sal

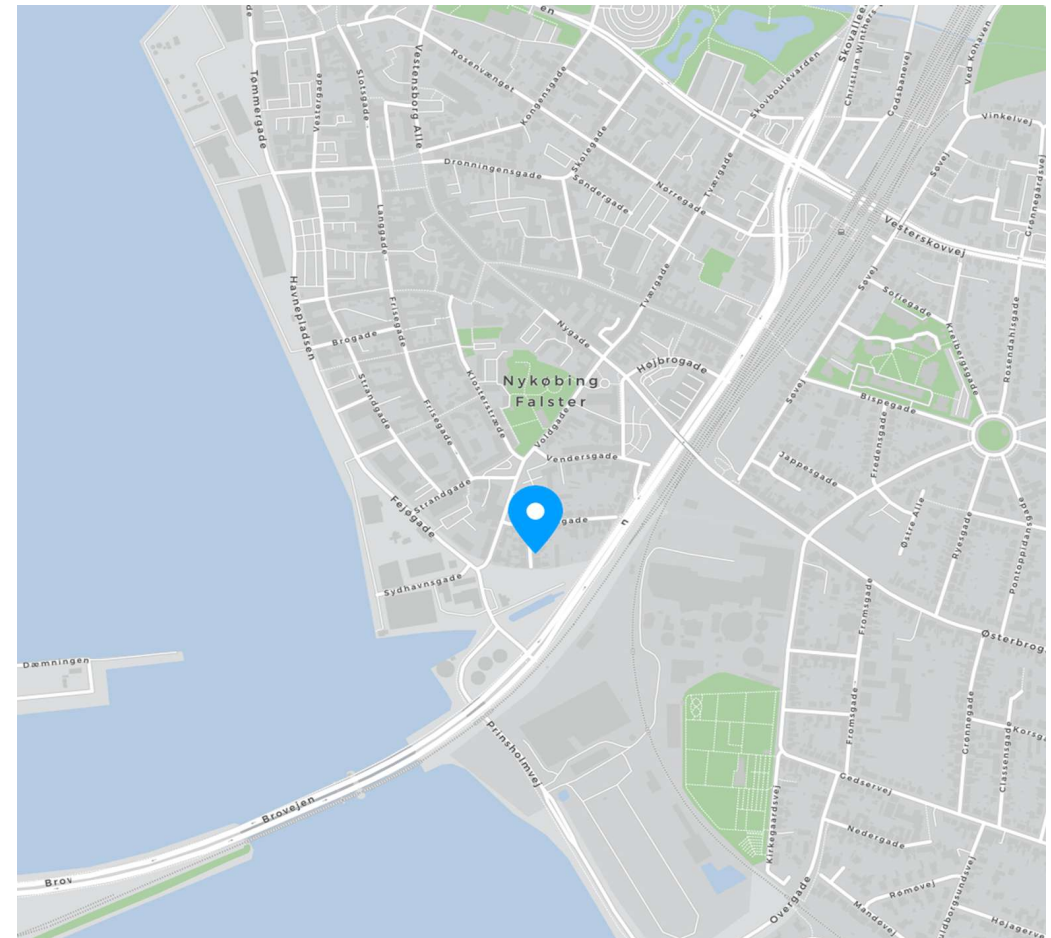
Adresse: Lollandsgade 13, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 2026028
Ejerudgift/md.: kr. 1.432

Dato: 30.04.2026



Alle plan (3x2)



Dato: 30.04.2026

Adresse: Lollandsgade 13, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 2026028
Ejerudgift/md.: kr. 1.432

Dato: 30.04.2026

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.034 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2020

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Lollandsgade 13, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 2026028
Ejerudgift/md.: kr. 1.432

Dato: 30.04.2026

Ejerudgift 1. år:			Pr. år	Kontantbehov ved køb			
Ejendomsværdiskat	kr.	3.733		Kontantpris	kr.	1.345.000	
Grundskyld	kr.	3.651		Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950	
Rottebekæmpelse	kr.	134		Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646	
Husforsikring	kr.	5.909		I alt	kr.	1.362.596	
Renovation	kr.	3.758					
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	17.185			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.356 md. / 88.274 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.862 md. / 70.350 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: Lollandsgade 13, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 1.345.000	Sagsnr.: 2026028 Ejerudgift/md.: kr. 1.432	Dato: 30.04.2026
Tinglysningsafgiftsreduktion: 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.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 6: hovedstol kr. 500.000	

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller

mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.



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