

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



Rummeligt rækkehus centralt i Nykøbing F.

## Engvej 26 4800 Nykøbing F

Pris	895.000 kr.
Udbetaling	45.000 kr.
Brutto	4.979 kr.
Netto	3.968 kr.
Ejerudgift (md)	2.234 kr.
Boligareal	121 m <sup>2</sup>
Kælderareal	69 m <sup>2</sup>
Grundareal	301 m <sup>2</sup>
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1920
Sagsnummer	2026064
Ejendomstype	Rækkehus
Energimærke	<b>E</b>



# 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: Engvej 26, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026064  
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 13.05.2026



Midt i Nykøbing F. by finder du Engvej 26. Et rummeligt rækkehus tæt på alle hverdagens gøremål, samt gågaden med butikker, restauranter, caféer og meget mere.

Boligen trænger til renovering og giver gode muligheder for at sætte sit eget præg.

Boligen er indrettet som følgende:

Du kommer ind i entréen med trappe til førstesal og adgang til gæstetoilet. Fra entréen træder du ind i den rummelige stue. Herfra adgang til køkkenet med stor spiseplads. Fra køkkenet har du via mindre fordelingsgang adgang til badeværelset samt udgang til haven. Ydermere finder du fra køkkenet viktualierum hvorfra du har trappe ned til kælderen der er indrette med tre store disponible rum og et vaskerum.

Førstesalen byder på repos, gennemgangsrum med ældre te køkken samt tre værelser i gode størrelser.

Udvendigt finder du hyggelig have med udhus (ikke registreret på BBR).

Alt i alt en ejendom der trænger til opdatering, beliggende tæt på alt i Nykøbing F. centrum.

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: Lasse Øster Dalsgaard



Adresse: Engvej 26, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026064  
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 13.05.2026



Udendørs



Udendørs



Stue



Stue



Stue



Køkken



Adresse: Engvej 26, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026064  
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 13.05.2026



Køkken



Spisestue



Spisestue



Entré



Værelse



Værelse

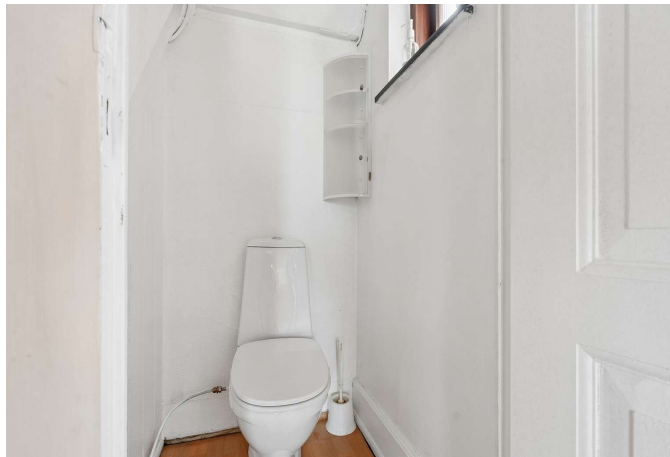
Adresse: Engvej 26, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026064  
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 13.05.2026



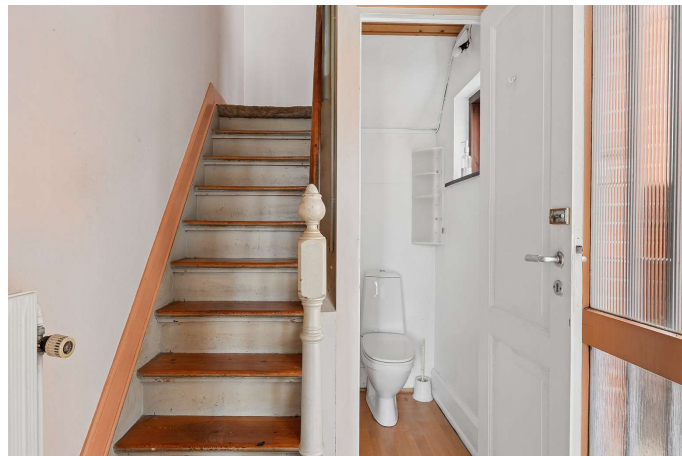
Soveværelse



Toilet



Soveværelse



Entré



Repos



Gennemgangsrums



Adresse: Engvej 26, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026064  
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 13.05.2026



Gennemgangsrums



Badeværelse



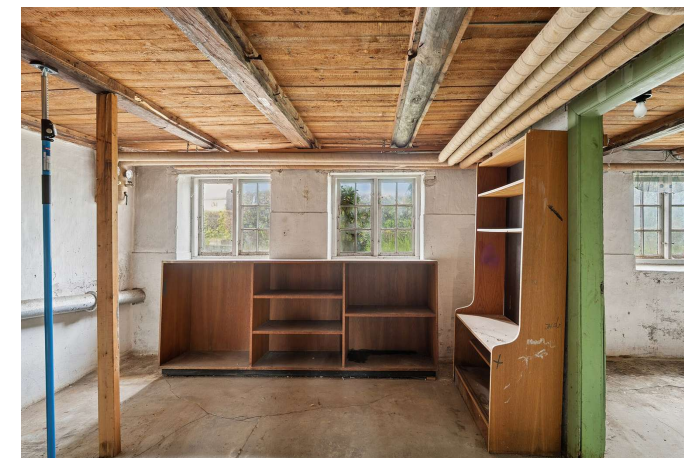
Værelse



Kælder



Kælder



Kælder



Adresse: Engvej 26, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026064  
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 13.05.2026



Udhus



Udendørs



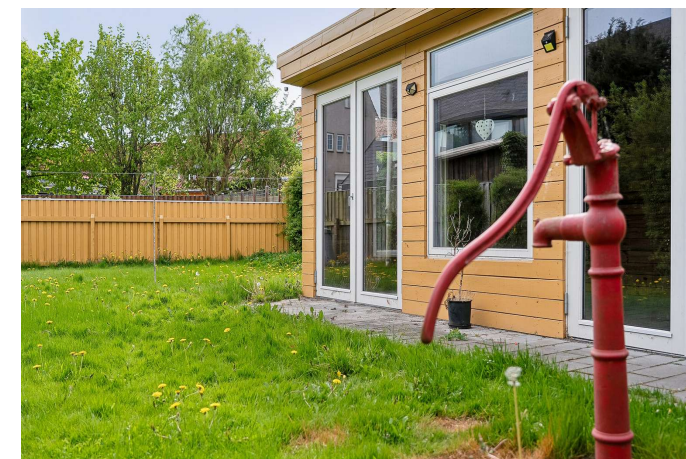
Udsigt



Set fra haven



Udendørs



Have



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: Engvej 26, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026064  
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 13.05.2026



Set fra haven



Udsigt



Udsigt



Set fra haven



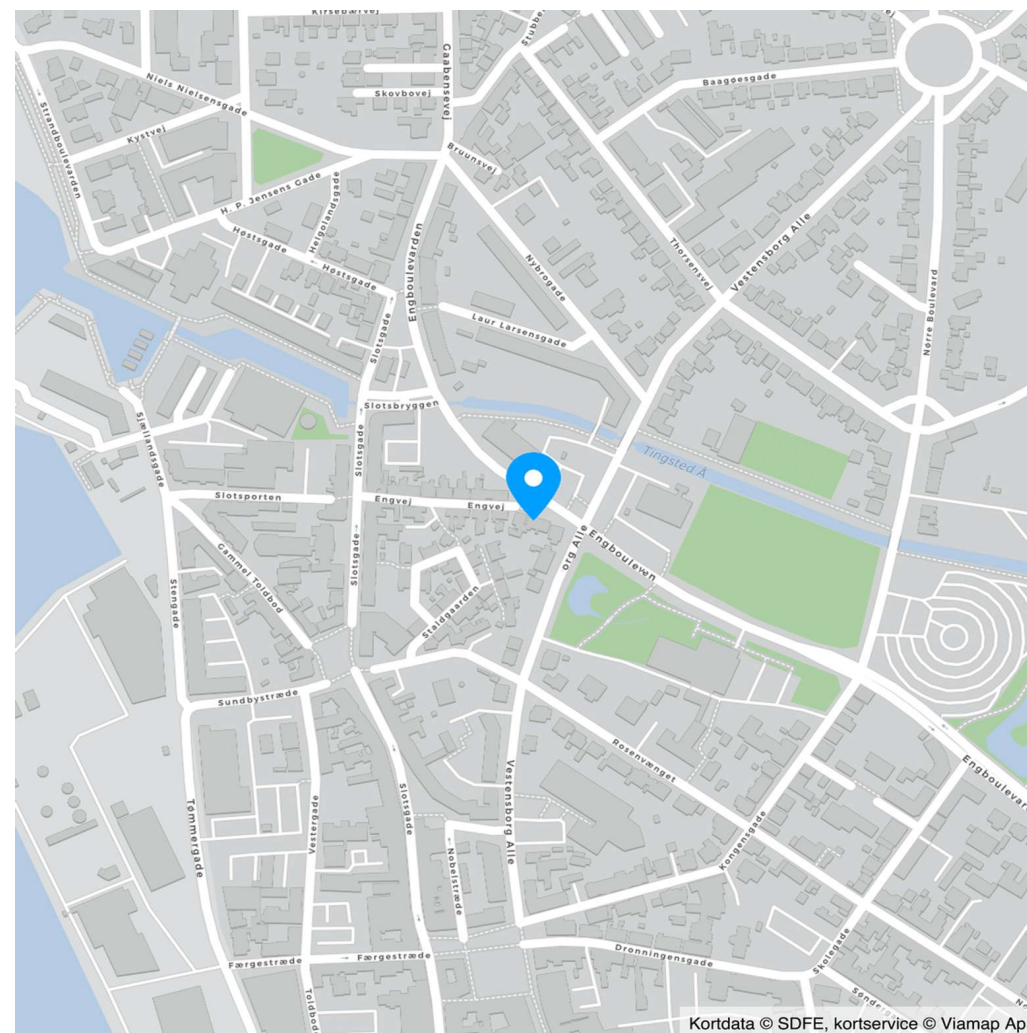
Gade



Adresse: Engvej 26, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026064  
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 13.05.2026





Dato: 13.05.2026



Dato: 13.05.2026



Adresse: Engvej 26, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026064  
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 13.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.357	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	11.130	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring	kr.	5.430	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	136	I alt	kr.	919.896
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 26.811			

**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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.979 md. / 59.754 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.968 md. / 47.611 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: 30.04.2026  
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: 01.10.2025 - 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 ejendoms-  
mægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Engvej 26, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 895.000	Sagsnr.: 2026064 Ejerudgift/md.: kr. 2.234	Dato: 13.05.2026
<p><u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u></p> <p>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.</p>	<p><u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u></p> <p>Nr. 5: hovedstol kr. 822.000</p>	

**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



**Aksel Høst Hansen**

Ejendomsmægler MDE

27588366

ahh@john-ole.dk