

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



Byhus på Østerbro til istandsættelse

Monradsgade 12

4800 Nykøbing F

Pris	895.000 kr.
Udbetaling	45.000 kr.
Brutto	4.998 kr.
Netto	3.982 kr.
Ejerudgift (md)	1.224 kr.
Boligareal	113 m ²
Udhus	30 m ²
Grundareal	206 m ²
Værelser	2
Antal plan	2
Byggeår	1900/1977
Sagsnummer	2026112
Ejendomstype	Rækkehus
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: Monradsgade 12, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026112
Ejerudgift/md.: kr. 1.224

Dato: 17.09.2026



Rummeligt byhus på 113 m2 beboelse + 30 m2 integreret udhus. Ejendommen er beliggende i dejligt område på Østerbro, tæt på byens centrum. Ejendommen er opført i gule sten med enkelte røde, røde vingetagsten og ligger på en 206 m2 solrig grund med nem have. Huset trænger til istandsættelse, men for den rigtige køber, kan det blive et rigtig godt hus.

Indeholder: Entré. Badeværelse med bruseniche, flisegulv, vask og toilet. Stor opholdsstue. Køkken med udgang til gårdhaven. Disponibelt rum med skydedør til gårdhaven, flisegulv og gulvvarme. Bryggers med udgang til haven.

1.sal: Repos. Badeværelse med badekar, vask og toilet. Et stort værelse med indbyggede skabe.

Ydermere er der en overdækning og 2 skure som alle ikke er registreret på bbr.

Lille lukket, men solrig gårdhave med flisebelægning og lille græsstykke.

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.

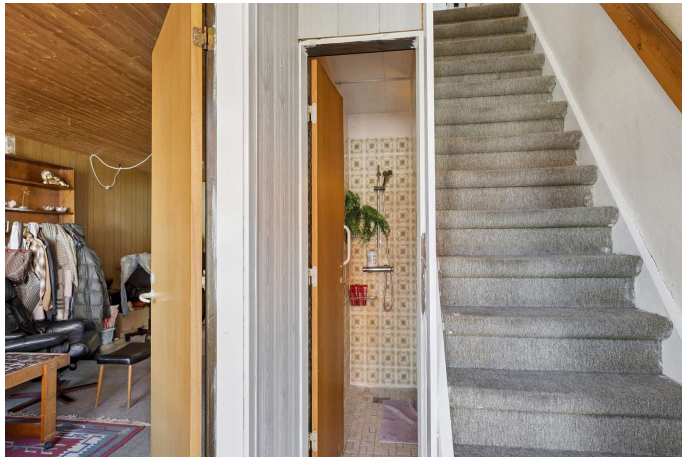
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bastian Øster Nielsen

Adresse: Monradsgade 12, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026112
Ejerudgift/md.: kr. 1.224

Dato: 17.09.2026



Entré



Badeværelse



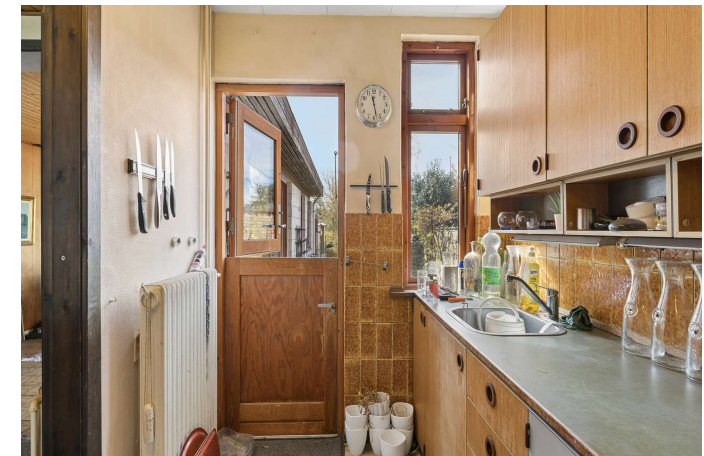
Stue



Stue



Køkken



Køkken

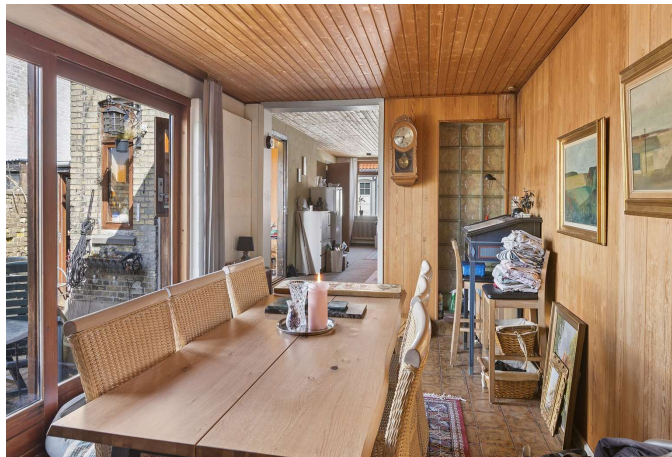
Adresse: Monradsgade 12, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026112
Ejerudgift/md.: kr. 1.224

Dato: 17.09.2026



Spisestue



Spisestue



Bryggers



Repos



Badeværelse



Soveværelse

Adresse: Monradsgade 12, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026112
Ejerudgift/md.: kr. 1.224

Dato: 17.09.2026



Soveværelse



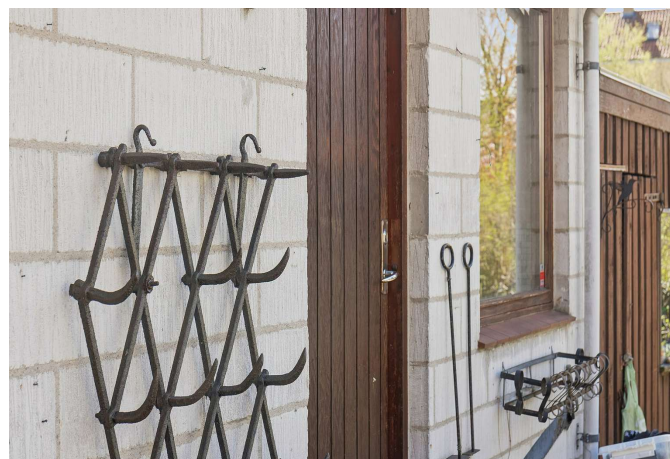
Soveværelse



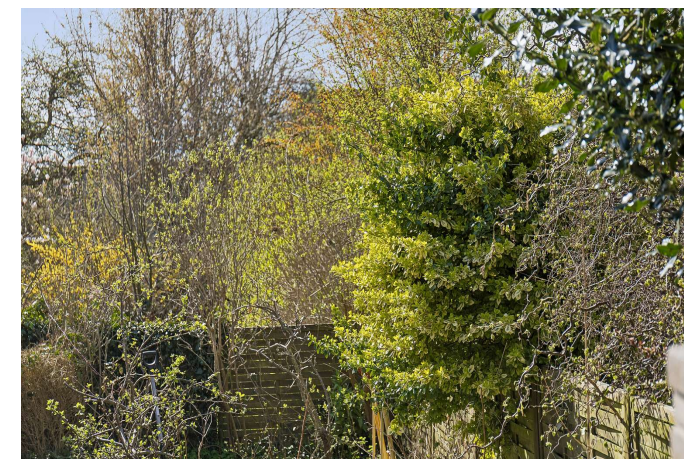
Skur



Udendørs



Udendørs



Udendørs

Adresse: Monradsgade 12, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026112
Ejerudgift/md.: kr. 1.224

Dato: 17.09.2026



Facade



Udendørs



Udendørs

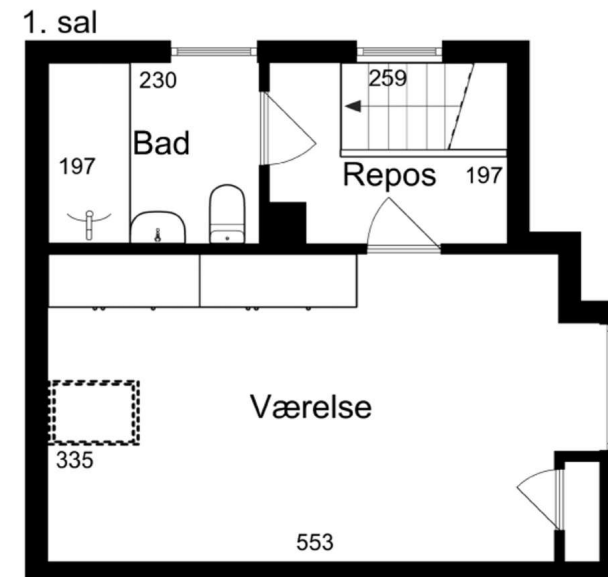


Udendørs



Udendørs

Dato: 17.09.2026

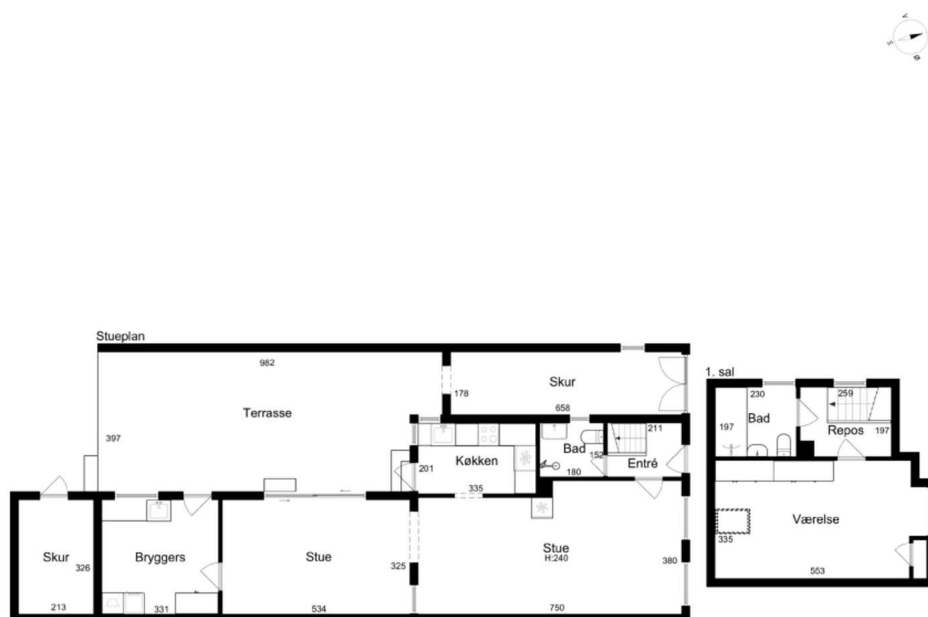


1. sal

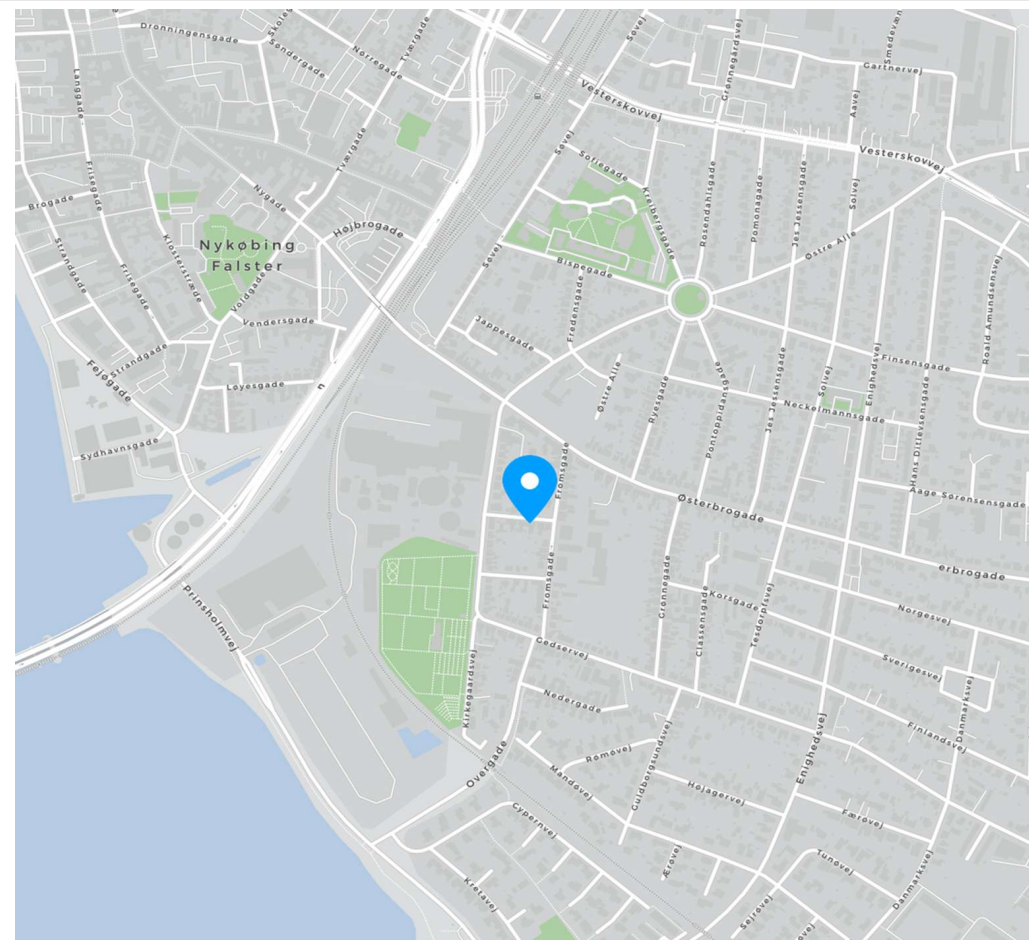
Adresse: Monradsgade 12, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026112
Ejerudgift/md.: kr. 1.224

Dato: 17.09.2026



Alle plan (1x1)



Dato: 17.09.2026

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Ejendommen har bevaringsværdi 4.

Intet af værdi

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Monradsgade 12, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026112
Ejerudgift/md.: kr. 1.224

Dato: 17.09.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 23.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 rødt hus og gult hus
Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"
Energimærkning: Energimærke F

Adresse: Monradsgade 12, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026112
Ejerudgift/md.: kr. 1.224

Dato: 17.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.537	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	4.185	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring	kr.	2.039	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	165	I alt	kr.	919.896
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.684			

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 4.998 md. / 59.972 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.982 md. / 47.785 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: 28.08.2026
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: Monradsgade 12, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 895.000	Sagsnr.: 2026112 Ejerudgift/md.: kr. 1.224	Dato: 17.09.2026
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 afgiftspantebreve 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.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 443.000	

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 forure- net. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 for- bindelse.]

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

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

Bestallingshavende advokat

Det er et krav, at køber er repræsenteret af bestallingshavende advokat, som berigtiger hand- len. Handlen kan dermed heller ikke berigtiges af ejendomsmægler selv.



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