

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



Villa centralt i Nykøbing

## Peter Freuchensvej 74 4800 Nykøbing F

Pris	1.445.000 kr.
Udbetaling	75.000 kr.
Brutto	7.891 kr.
Netto	6.288 kr.
Ejerudgift (md)	1.915 kr.
Boligareal	120 m <sup>2</sup>
Kælderareal	38 m <sup>2</sup>
Carport	21 m <sup>2</sup>
Grundareal	770 m <sup>2</sup>
Værelser	5
Antal plan	1
Byggeår	1966
Sagsnummer	2026131
Ejendomstype	Villa
Energimærke	<b>E</b>

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Peter Freuchensvej 74, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 2026131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 30.06.2026



Velkommen til Peter Freuchensvej 74, en villa beliggende centralt i det attraktive område af Nykøbing. Denne ejendom fra 1966 tilbyder et boligareal på hele 120 m<sup>2</sup>, og en god indretning med 4 værelser. Når du træder ind ad døren, mødes du af en indbydende entré med et praktisk indbygget skab, der sikrer god opbevaringsplads.

Til højre for entréen finder du et gæstetoilet, mens der lige fremme åbner sig et stort og lyst værelse, ideelt som soveværelse eller kontor. Badeværelset har en fin størrelse med plads til bruseniche, toilet og badeværelsesmøbel. Køkken/alrummet byder på masser af plads, og herfra kan man bevæge sig videre til den store lyse stue, hvor brændeovnen skaber hygge på kølige aftener. Fra stuen er der direkte adgang til terrassen.

Fra entréen fører fire trappetrin dig op til de resterende værelser - tre lyse rum venter heroppe, hver især med deres egen anvendelsesmuligheder; hvad enten det er børneværelser eller kreative arbejdsrum. I kælderen gemmer sig yderligere tre rum med rig mulighed for opbevaring samt etablering af bryggers.

Denne ejendom åbner op for en masse muligheder og er perfekt for jer der ønsker at bo centralt i Nykøbing.

### 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

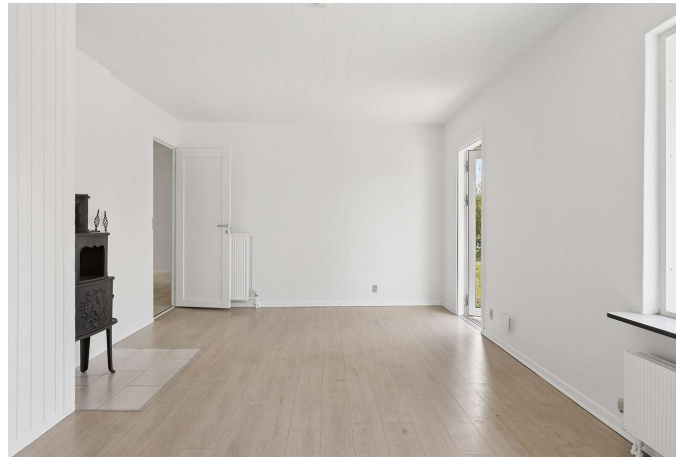
Adresse: Peter Freuchensvej 74, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 2026131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 30.06.2026



Stue



Stue



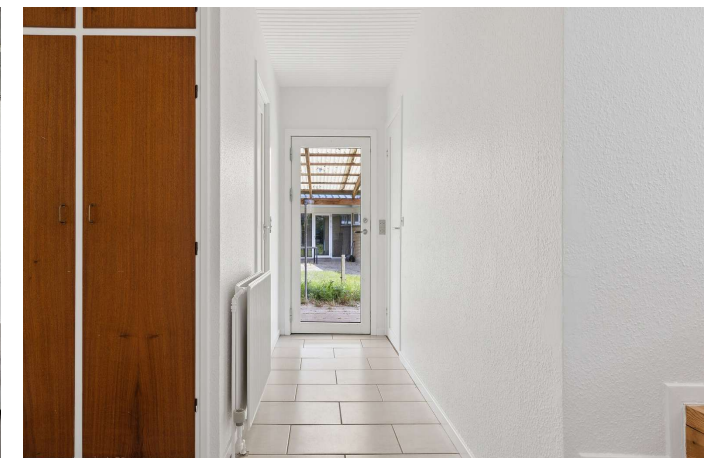
Stue



Stue



Køkken



Gang

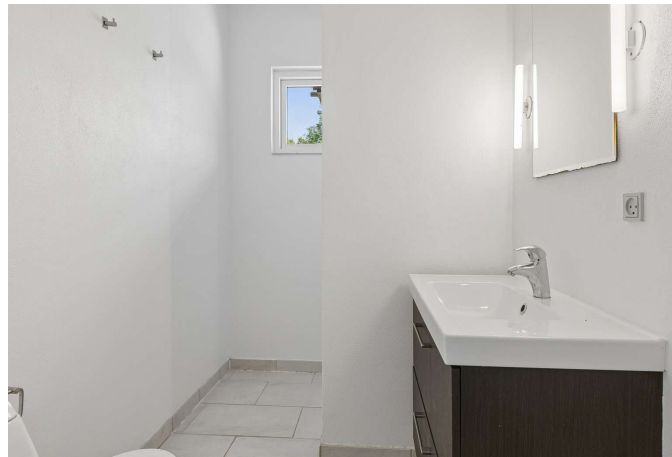
Adresse: Peter Freuchensvej 74, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 2026131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 30.06.2026



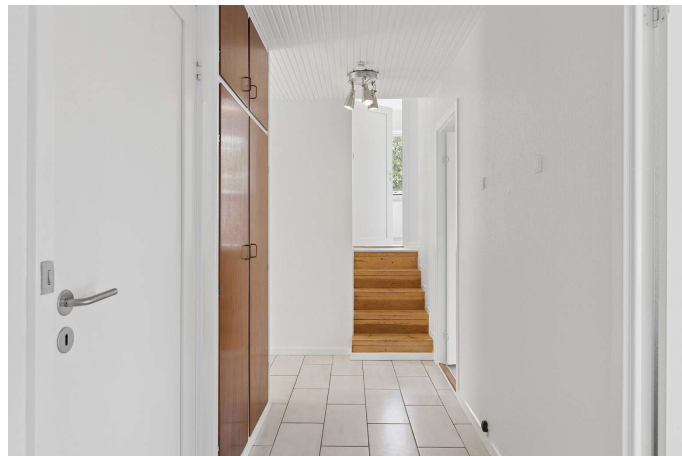
Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Gang



Indendørs

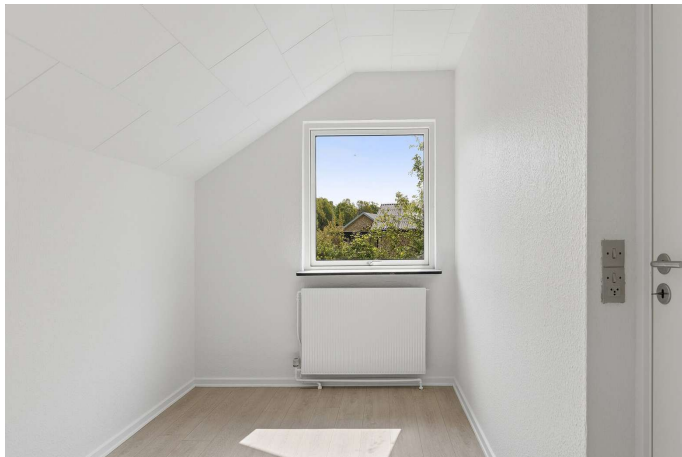


Soveværelse

Adresse: Peter Freuchensvej 74, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 2026131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

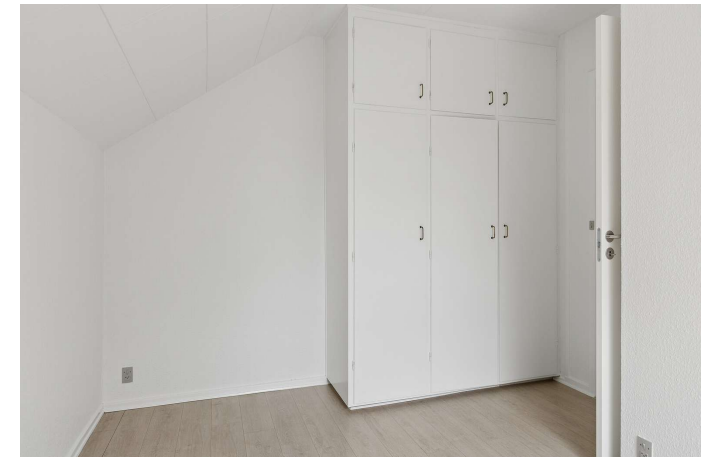
Dato: 30.06.2026



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Bryggers



Bryggers



Set fra vejen

Adresse: Peter Freuchensvej 74, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 2026131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 30.06.2026



Udendørs



Have



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra haven

Adresse: Peter Freuchensvej 74, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 2026131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 30.06.2026



Set fra haven



Terrasse

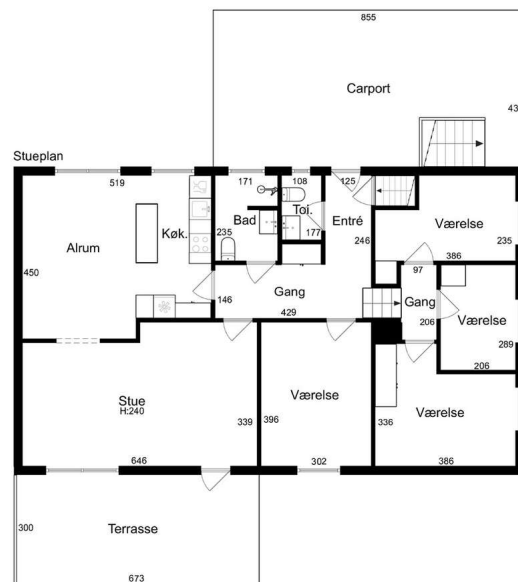


Set fra haven

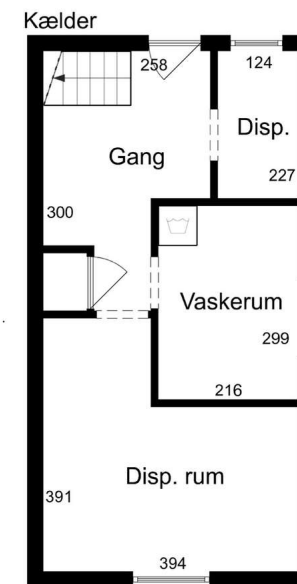
Adresse: Peter Freuchensvej 74, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 2026131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 30.06.2026



Stueplan



Kælder

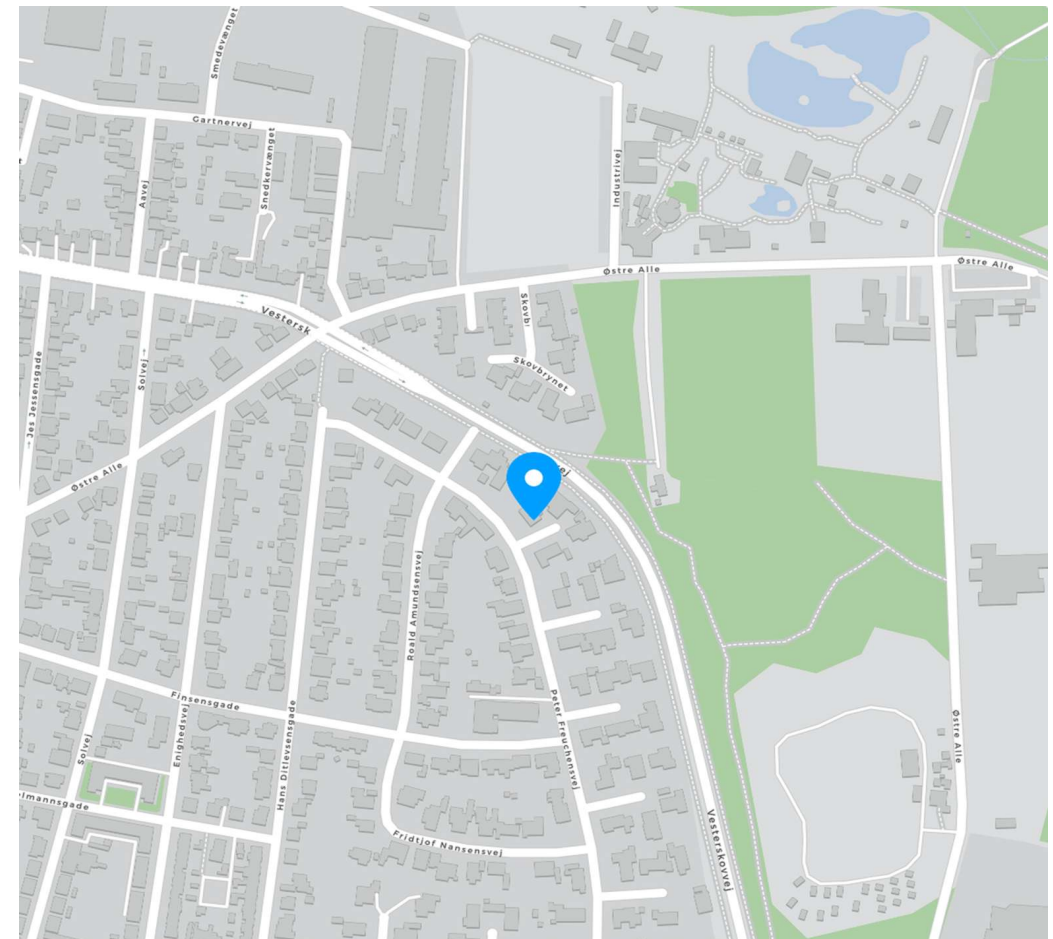
Adresse: Peter Freuchensvej 74, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 2026131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 30.06.2026



Alle plan (1x1)



Adresse: Peter Freuchensvej 74, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 2026131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 44dz Nykøbing F. Markjorder  
BFE-nr.: 5430219  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1966

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.429.000  
Grundværdi: 560.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.143.200  
Grundlag for grundskyld: 448.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 770 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 120 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 38 m<sup>2</sup>  
Carport: 21 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 15.09.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv  
- Nr. 2: 06.06.1966 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt  
- Nr. 3: 10.03.2004 - Lokalplan F43

**Planer**

Kommuneplan NYKF B20 - Ældre boligområde Østerbro Nykøbing F.  
Lokalplan NYK F43 - Østerbro

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Kogeplade (Schott Ceran), Opvaskemaskine (Point), Emhætte (Ukendt mærke), Ovn (Ikea)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Peter Freuchensvej 74, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 2026131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Storstrøms Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Forsikringsoplysninger er ved at blive indhentet.

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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.708 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

**Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003:**  
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Peter Freuchensvej 74, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 2026131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 30.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.830	Kontantpris	kr.	1.445.000
Grundskyld	kr.	7.123	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	5.084	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	186	I alt	kr.	1.475.550
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.982			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.891 md. / 94.688 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.288 md. / 75.460 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 konverterbart 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 herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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. Gennemsnitsrenten 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 ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Peter Freuchensvej 74, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 2026131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 30.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**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](mailto:post@john-ole.dk)

[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)



**Lasse Øster Dalsgaard**  
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

[ld@john-ole.dk](mailto:ld@john-ole.dk)