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 3-værelses ejerlejlighed med skøn terrasse i centrum

Højbrogade 9A, 1

4800 Nykøbing F

Pris	1.245.000 kr.
Udbetaling	65.000 kr.
Brutto	6.876 kr.
Netto	5.480 kr.
Ejerudgift (md)	1.789 kr.
Boligareal	84 m^2
Værelser	3
Antal plan	1
Byggeår	1947
Altan	Ja
Elevator	Nej
P-plads	Nej
Sagsnummer	2026135
Ejendomstype	Ejerlejlighed
Energimærke	C

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

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: Højbrogade 9A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026135
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 08.05.2026

Velkommen til Højbrogade 9A, 1. sal – en ejerlejlighed beliggende midt i Nykøbing F. Lejligheden på 84 m2 ligger på første sal i en ejendom med røde mursten. Lejligheden ligger kun få minutters gang fra gågaden og med diverse indkøbsmuligheder lige rundt om hjørnet.

Lejligheden byder dig velkommen med en entré, der straks giver et indtryk af lys og åbenhed. På højre side finder du lejlighedens badeværelse. Entréen fører videre ind et køkken/alrum og stueområde med flisegulv, der udgør hjertet af lejligheden - her strømmer dagslyset ind gennem vinduerne. De to værelser er lyse og indbyder til at man kan sætte sit eget personlige præg.

Lejligheden blev indrettet i ca. 2006 og er istandsat med bl.a. gulvvarme i hele lejligheden og den fremstår flot og indflytningsklar.

Det særlige ved denne lejlighed, er den dejlige solrige terrasse, som man har adgang til fra stuen. Her kan du nyde nogle dejlige stunder, når vejret tillader det.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Højbrogade 9A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026135
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 08.05.2026

Udendørs

Gang

Stue

Stue

Stue

Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Højbrogade 9A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026135
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 08.05.2026

Køkken

Køkken

Køkken

Badeværelse

Badeværelse

Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

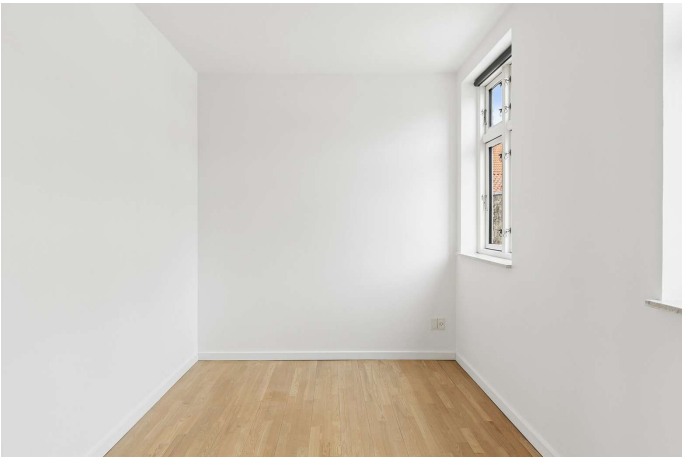
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Højbrogade 9A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026135
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 08.05.2026

Soveværelse

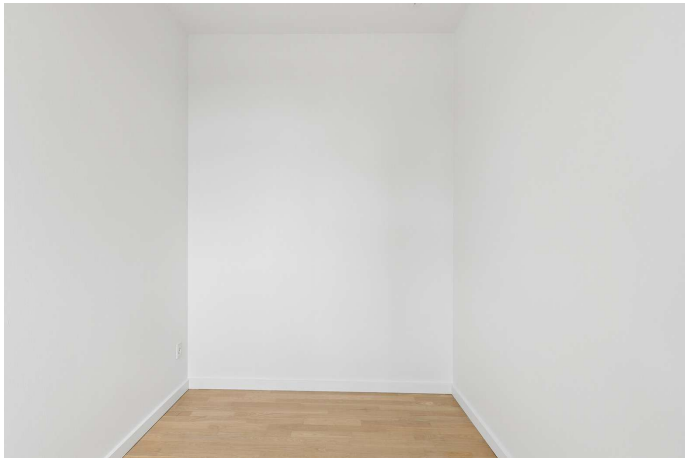


Soveærelse

Soveværelse

Værelse

Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

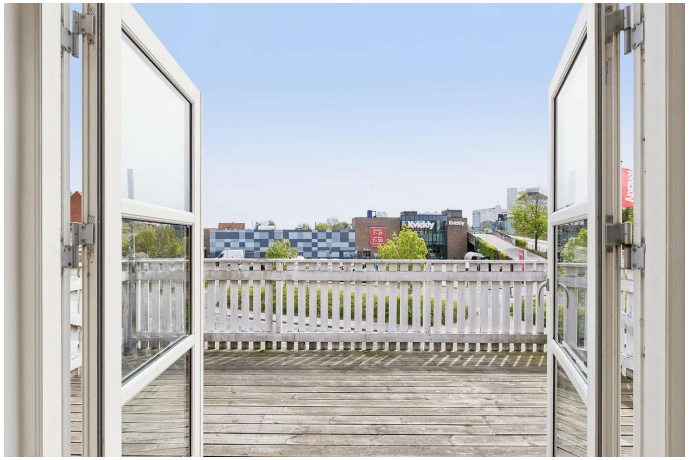
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Højbrogade 9A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026135
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 08.05.2026

Stue

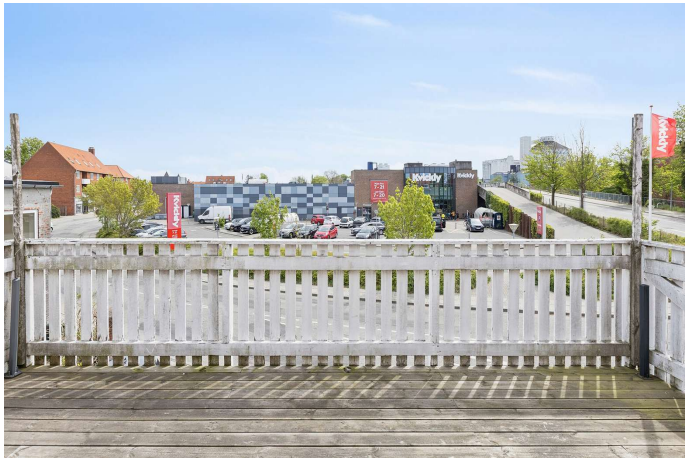


Altan

Altan

Altan

Altan



Altan

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Højbrogade 9A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026135
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 08.05.2026

Set fra vejen

Set fra vejen

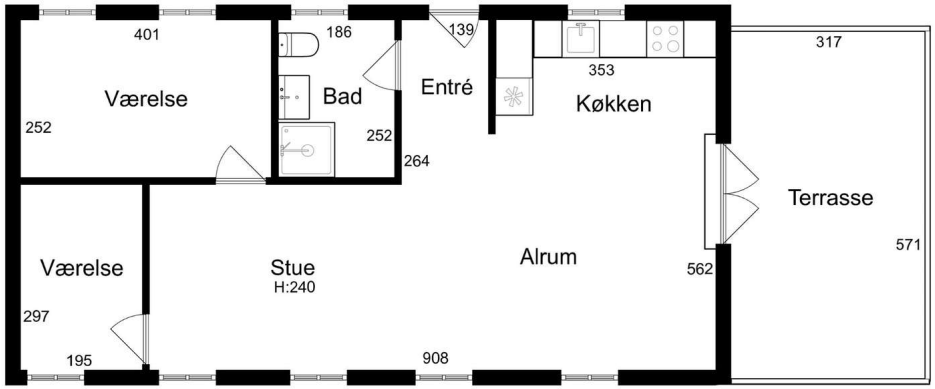
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Højbrogade 9A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

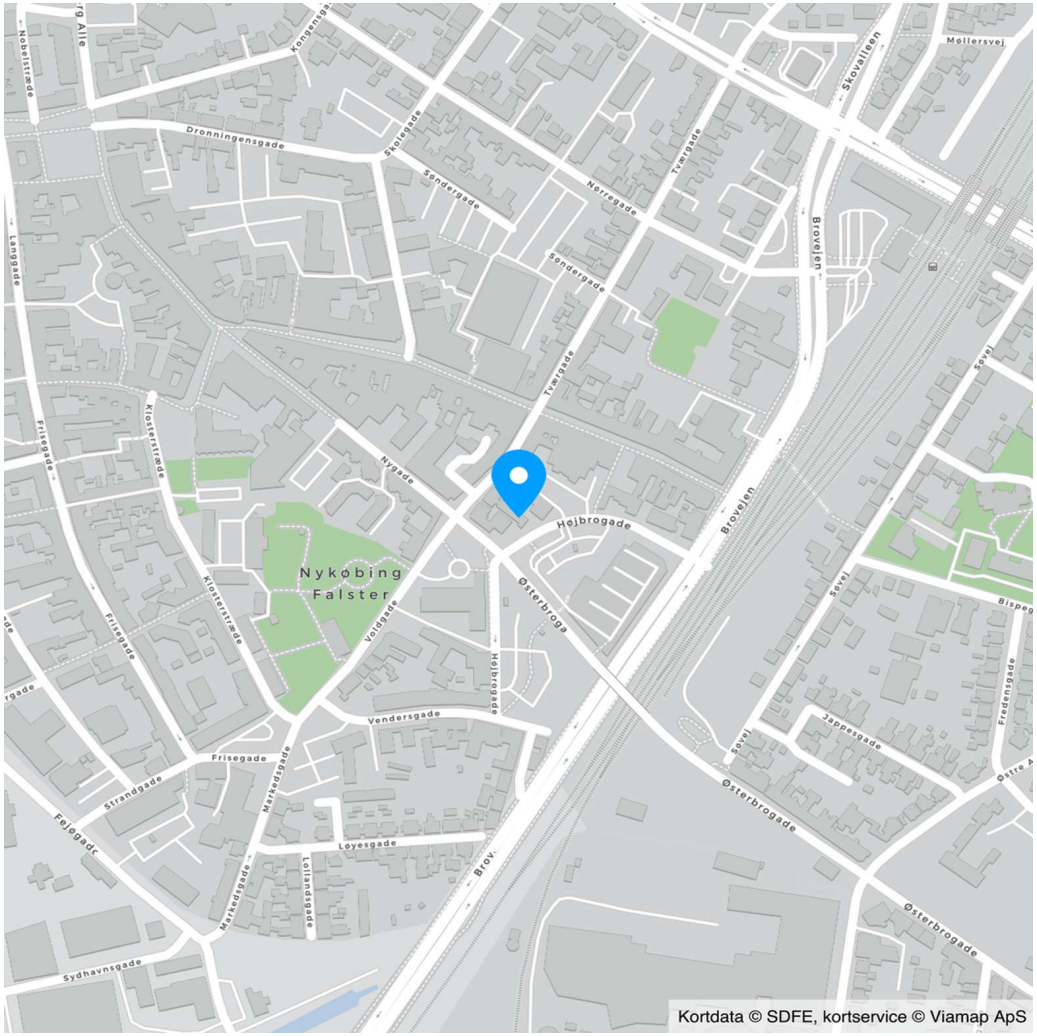
Sagsnr.: 2026135
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 08.05.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Højbrogade 9A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026135
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	506 Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.:	285952
Ejerl. Nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1947

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	871.000
Grundværdi:	245.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	696.800
Grundlag for grundskyld:	196.000

Arealer**

Tinglyst areal:	74	m^2
Heraf tinglyst boligareal:		m^2
Heraf andre arealer	74	m^2
BBR-boligareal:	84	m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 06.07.1868 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 13.01.1879 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 06.03.1911 - Dok om skelretning
- Nr. 4: 12.01.1954 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, hegn, hegnsmur mv
- Nr. 5: 12.10.1970 - Retsanm Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 6: 18.02.1977 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 7: 18.02.1977 - Dok om andel af vandforbrug mv
- Nr. 8: 04.06.2007 - Vedtægter for ejerforeningen Farvergården
- Nr. 9: 17.10.2007 - Vedtægter for Ejerforeningen Farvergården mv

Planer

Kommuneplan NYKF C1 - Bymidten
Lokalplan NYK C22 - Facader og Skilte

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

Kogeplade (Wasco), Ovn (Wasco), Køle/fryseskab (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikret via ejerforeningen - dækning er anslået.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra:

Aconto vand kr. 100 månedligt.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

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.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

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

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

 COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Højbrogade 9A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026135
Ejerudgift/md.: kr. 1.789

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.554
Grundskyld	kr.	3.116
Fællesudgifter ejerforening	kr.	14.652
Rottebekæmpelse	kr.	144
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.466

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.245.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	1.266.175

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.876 md. / 82.518 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.480 md. / 65.765 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: 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. 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Højbrogade 9A, 1., 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 1.245.000	Sagsnr.: 2026135 Ejerudgift/md.: kr. 1.789	Dato: 08.05.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 10: hovedstol kr. 15.000
Nr. 11: hovedstol kr. 756.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Farvegaarden
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 12 / 100
Tinglyst: 12 / 100
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

 COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 Sydhavsøerne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmæglerkæder.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 Hansen

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