

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



## Adelgade 4B

4880 Nysted

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Pris            | 3.550.000 kr.        |
| Udbetaling      | 180.000 kr.          |
| Brutto          | 19.357 kr.           |
| Netto           | 15.429 kr.           |
| Ejerudgift (md) | 3.155 kr.            |
| Boligareal      | 247 m <sup>2</sup>   |
| Udhus           | 135 m <sup>2</sup>   |
| Grundareal      | 1.701 m <sup>2</sup> |
| Værelser        | 7                    |
| Antal plan      | 2                    |
| Byggeår         | 1872/2005            |
| Sagsnummer      | 2026171              |
| Ejendomstype    | Rækkehus             |
| Energimærke     | + <b>C</b>           |

Adelgade 4a+4b, opdelt i tre rækkehuse hvoraf 2 er lejet ud. Ydermere 5 garager.



# 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: Adelgade 4a+4b  
Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 2026171  
Ejerudgift/md.: kr. 3.155

Dato: 04.08.2026



Velkommen til denne yderst sjældne ejendom. En ejendommen med udsigt til sø, bygget helt tilbage i 1872 og gennem renoveret og istandsat i 2005-2006. Ejendommen er opdelt i 3 rækkehuse, hvoraf 2 af dem er lejet ud til en samlet månedlig indtægt på kr. 9.640 eks. forbrug. Desuden er der 5 garager som man selv kan benytte, alternativt kan de lejes separat ud. Der er indkørsel til ejendommen gennem charmerende portrum med bindingsværk.

4B på 117 m2 som er fri for lejemål indeholder: Gulvvarme på begge etager, kun undtaget af opholdsstuen med trægulv. Entré med indbygget skab. Åbent kontor. Toilet. Køkken-alrum og opholdsstue i et med udgang til træterrasse og lille hyggelig gård. Bryggers med separat indgang. 1.sal med Repos, badeværelse, 2 værelser og et godt disponibelt rum til opbevaring.

4A1 på 58 m2 som er udlejet indeholder: Gulvvarme i hele boligen. Entré, badeværelse, køkken-alrum, stue med udgang til træterrasse og soveværelse. Lejer har desuden brugsret over et mindre redskabsrum.

4A2 på 72 m2 som er udlejet indeholder: Gulvvarme i hele boligen. Entré, badeværelse, køkken-alrum, stue med udgang til træterrasse, og 1.sal med stor repos og et værelse. Lejer har desuden brugsret over et mindre redskabsrum.

Alle beboelsesejendommene og den store garage er med rødt tegltag, mens bygningen med 4 garager har paptag.

Kontakt os på tlf. 54851199 for nærmere information eller 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: Bastian Øster Nielsen



Adresse: Adelgade 4a+4b  
Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 2026171  
Ejerudgift/md.: kr. 3.155

Dato: 04.08.2026



Udsigt



Have



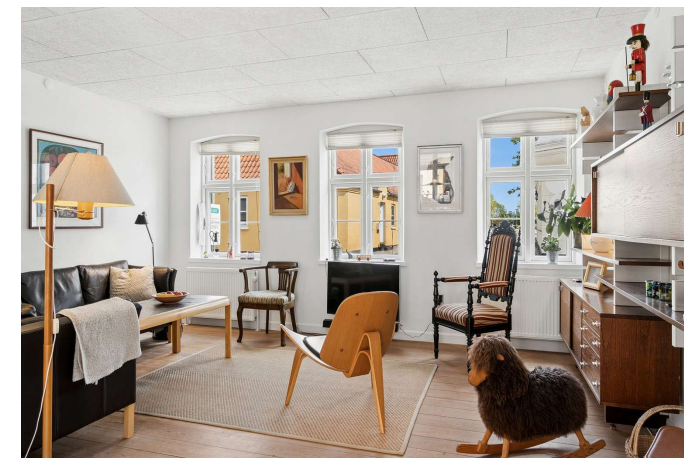
Udendørs



Spisestue



Køkken



Stue



Adresse: Adelgade 4a+4b  
Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 2026171  
Ejerudgift/md.: kr. 3.155

Dato: 04.08.2026



Toilet



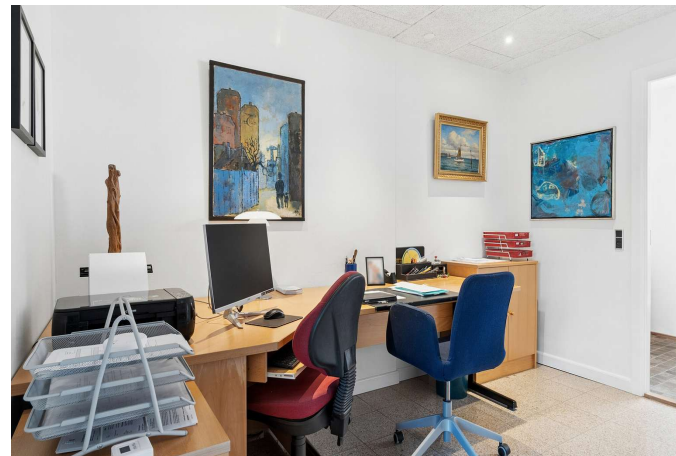
Bryggers



Entré



Soveværelse



Værelse



Værelse



Adresse: Adelgade 4a+4b  
Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 2026171  
Ejerudgift/md.: kr. 3.155

Dato: 04.08.2026



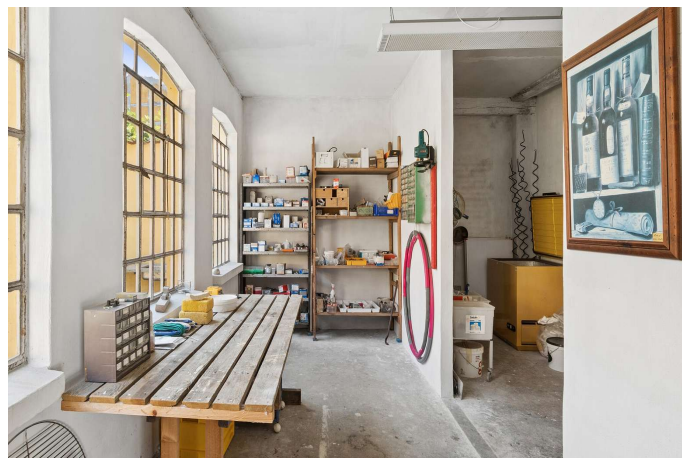
Værelse



Badeværelse



Udbygning



Lager



Have



Terrasse



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: Adelgade 4a+4b  
Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 2026171  
Ejerudgift/md.: kr. 3.155

Dato: 04.08.2026



Havudsigt



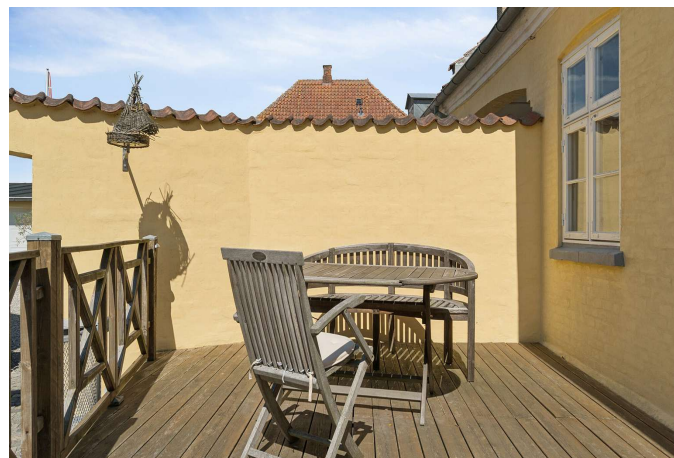
Have



Luftfoto



Luftfoto



Terrasse



Luftfoto



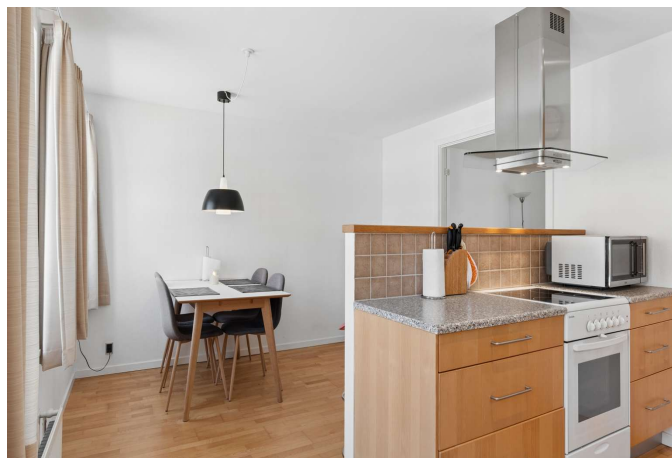
Adresse: Adelgade 4a+4b  
Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 2026171  
Ejerudgift/md.: kr. 3.155

Dato: 04.08.2026



Adelgade 4A, 1.

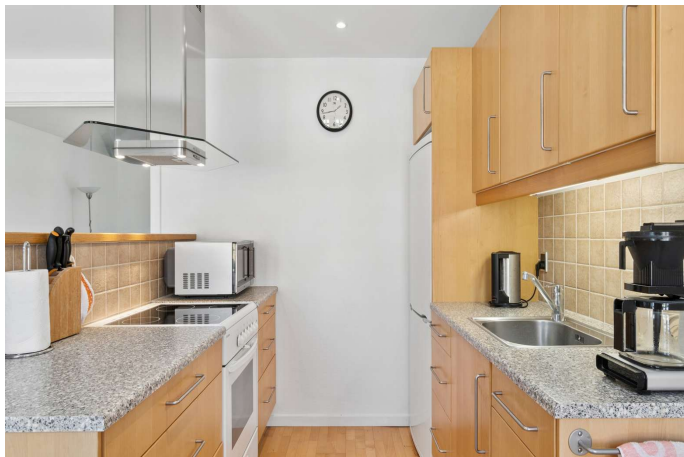




Adresse: Adelgade 4a+4b  
Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 2026171  
Ejerudgift/md.: kr. 3.155

Dato: 04.08.2026





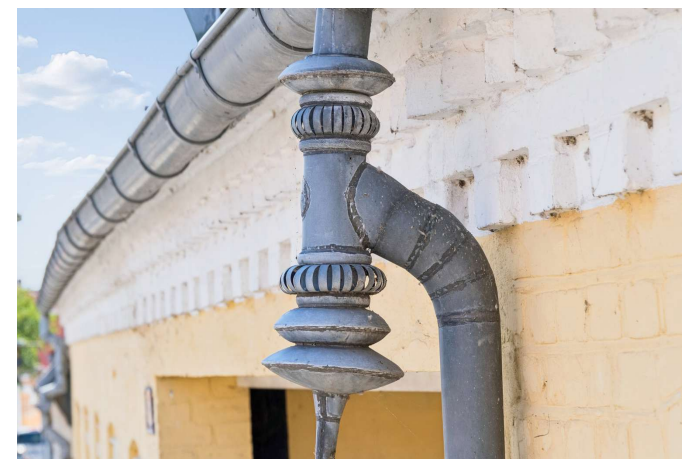
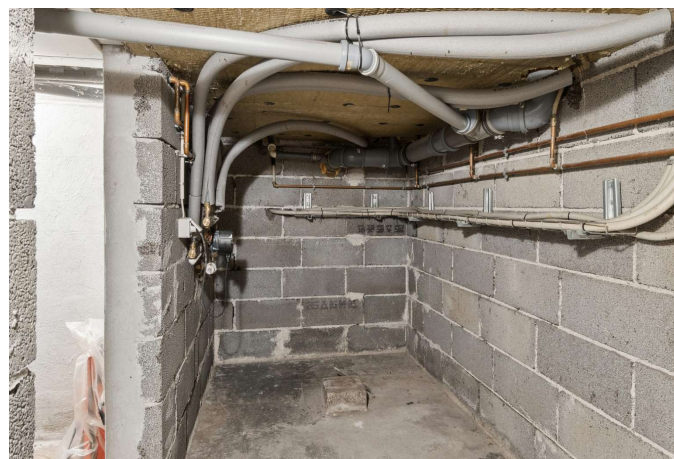
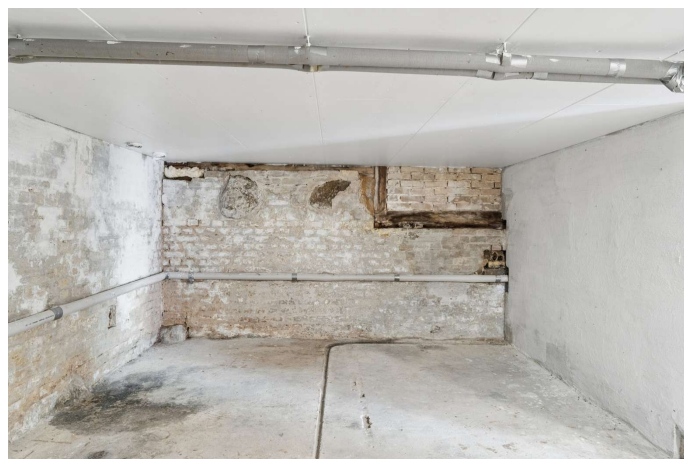
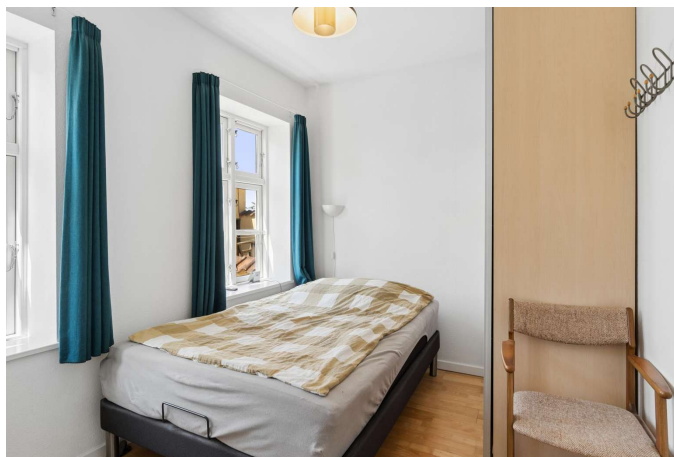
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Adelgade 4a+4b  
Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 2026171  
Ejerudgift/md.: kr. 3.155

Dato: 04.08.2026





Adresse: Adelgade 4a+4b  
Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 2026171  
Ejerudgift/md.: kr. 3.155

Dato: 04.08.2026



Adelgade 4A, 2.





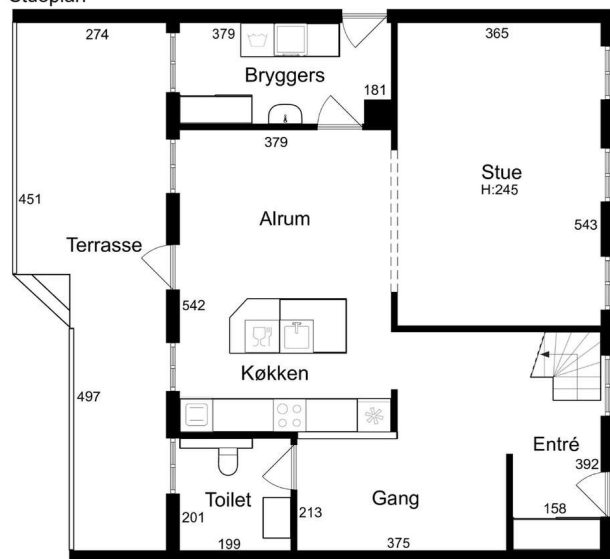
Adresse: Adelgade 4a+4b  
Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 2026171  
Ejerudgift/md.: kr. 3.155

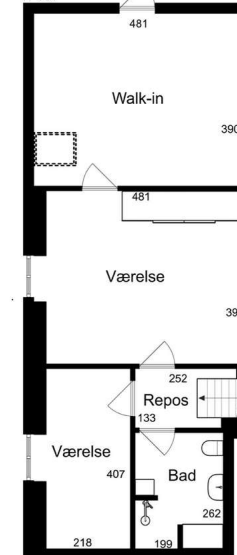
Dato: 04.08.2026



Stueplan



1. sal

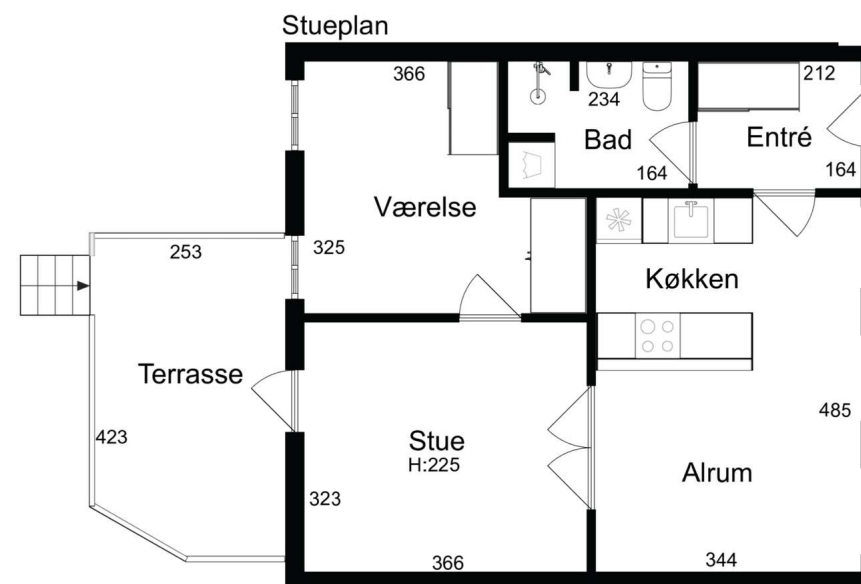




Adresse: Adelgade 4a+4b  
Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 2026171  
Ejerudgift/md.: kr. 3.155

Dato: 04.08.2026

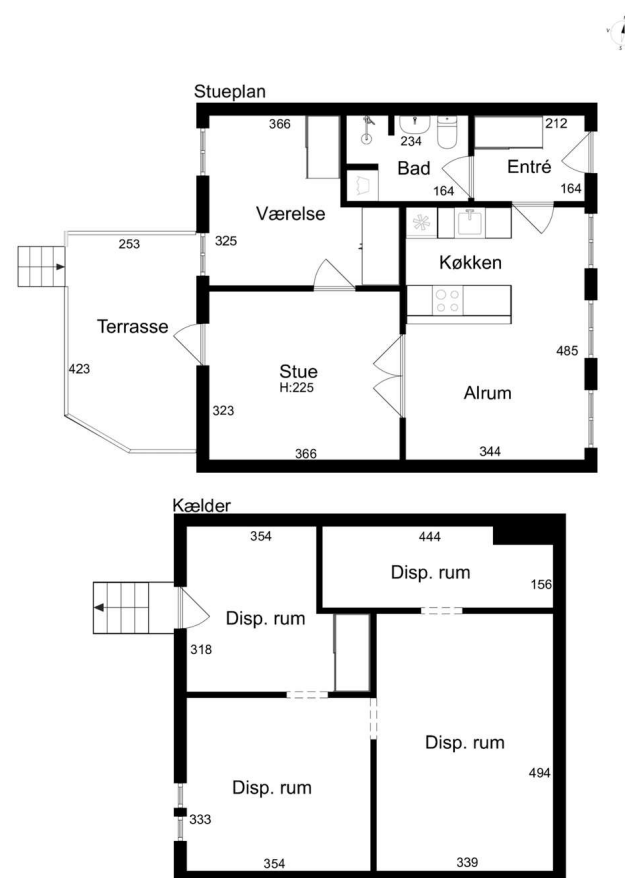
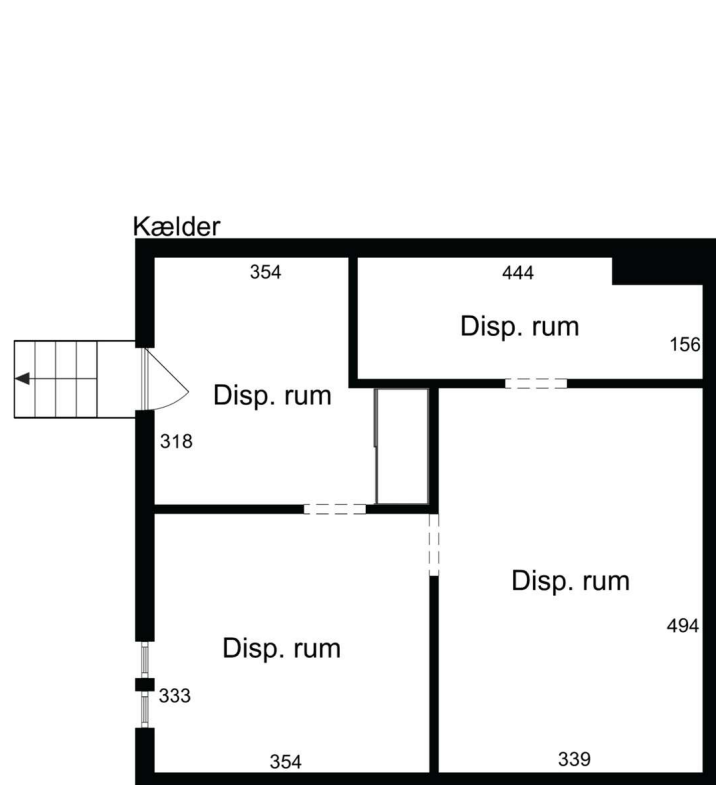




Adresse: Adelgade 4a+4b  
Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 2026171  
Ejerudgift/md.: kr. 3.155

Dato: 04.08.2026

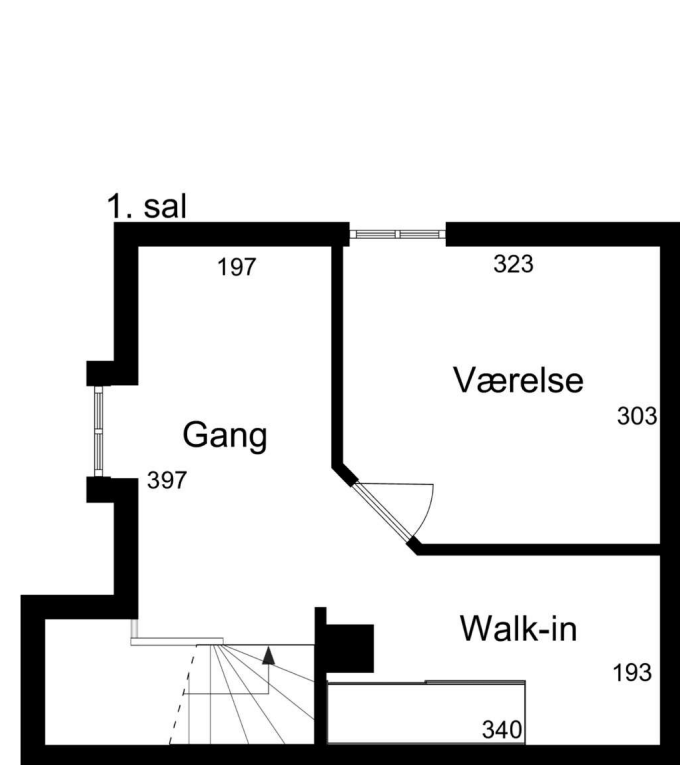
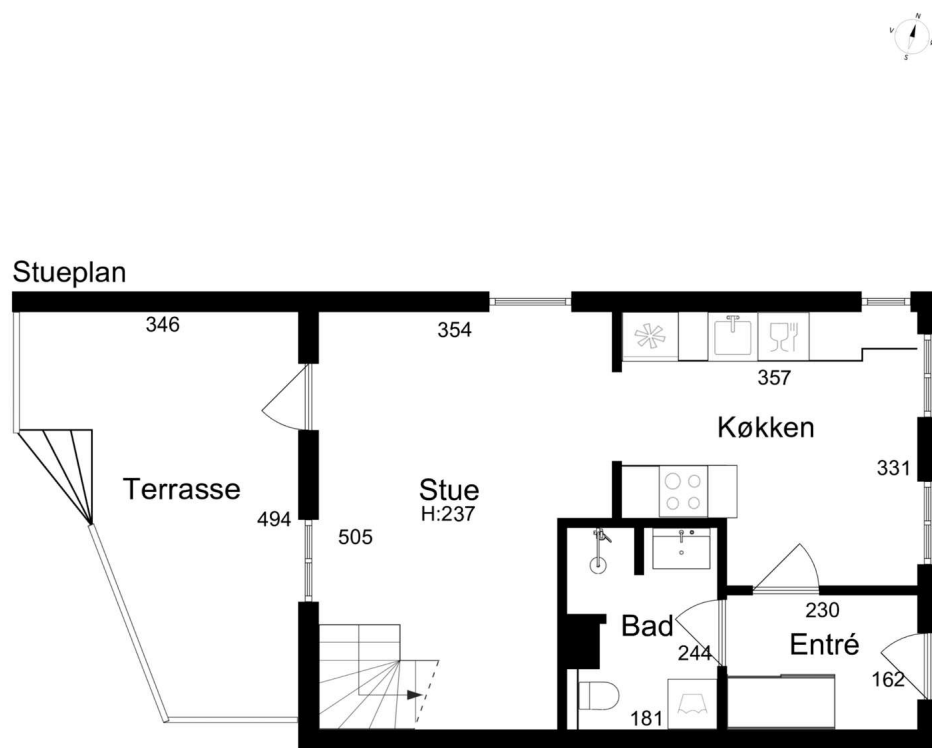




Adresse: Adelgade 4a+4b  
Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 2026171  
Ejerudgift/md.: kr. 3.155

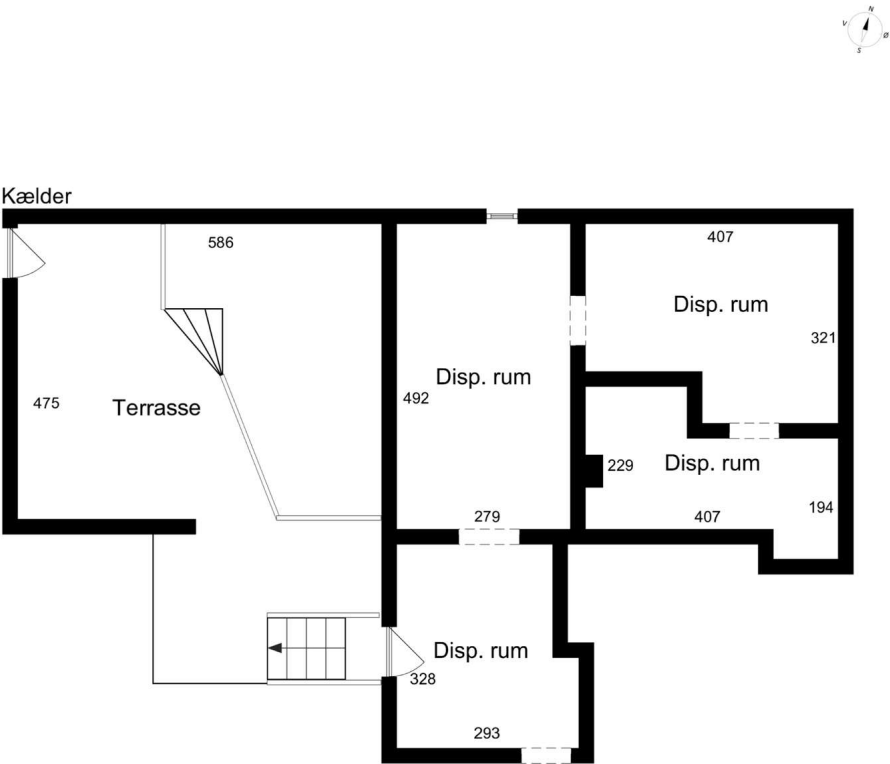
Dato: 04.08.2026



Adresse: Adelgade 4a+4b  
Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 2026171  
Ejerudgift/md.: kr. 3.155

Dato: 04.08.2026





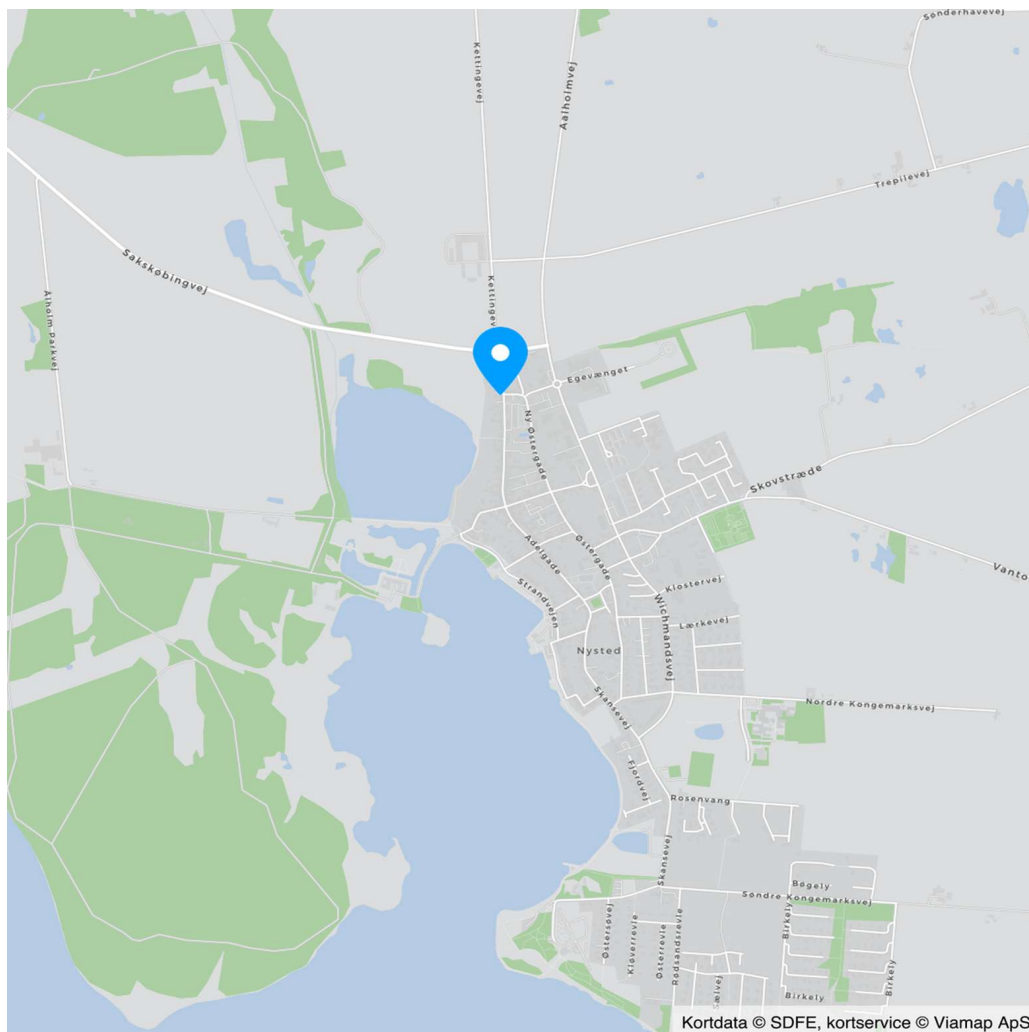
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Adelgade 4a+4b  
Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 2026171  
Ejerudgift/md.: kr. 3.155

Dato: 04.08.2026



Dato: 04.08.2026

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 2**



Adresse: Adelgade 4a+4b  
Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 2026171  
Ejerudgift/md.: kr. 3.155

Dato: 04.08.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold  
Årligt varmekonsum:  
Udgift kr.: 26.665                                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er samlet for alle 3 boligenheder.

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 salgsoptillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"  
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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

|                            |     |               |                                                            |        |                  |  |
|----------------------------|-----|---------------|------------------------------------------------------------|--------|------------------|--|
| Adresse: Adelgade 4a+4b    |     |               | Sagsnr.: 2026171                                           |        | Dato: 04.08.2026 |  |
| Kontantpris: kr. 3.550.000 |     |               | Ejerudgift/md.: kr. 3.155                                  |        |                  |  |
| <u>Ejerudgift 1. år:</u>   |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>                                |        |                  |  |
| Ejendomsværdiskat          | kr. | 8.274         | Kontantpris                                                | kr.    | 3.550.000        |  |
| Grundskyld                 | kr. | 6.169         | Tinglysningsafgift af skødet                               | kr.    | 23.150           |  |
| Renovation                 | kr. | 11.274        | Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået | kr.    | 10.000           |  |
| Husforsikring              | kr. | 11.656        | I alt                                                      | kr.    | 3.583.150        |  |
| Rottebekæmpelse            | kr. | 481           |                                                            |        |                  |  |
| Ejerudgift i alt 1. år     |     |               | kr.                                                        | 37.854 |                  |  |

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.357 md. / 232.279 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.429 md. / 185.153 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: 09.07.2026  
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: Adelgade 4a+4b<br>Kontantpris: kr. 3.550.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Sagsnr.: 2026171<br>Ejerudgift/md.: kr. 3.155                                                                                  | Dato: 04.08.2026 |
| <u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u><br>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. | <u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u><br>Nr. 9: hovedstol kr. 667.000<br>Nr. 10: hovedstol kr. 98.000 |                  |

**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)



**Bastian Øster Nielsen**

Ejendomsmægler, MDE

30898904

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