


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



Nybrogade 15, st. th 4800 Nykøbing F

Pris	885.015 kr.
Boligydelse (md)	4.704 kr.
Varmeudgift (md.)	1.200 kr.
Boligareal	112 m ²
Grundareal	3.724 m ²
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1948
Altan	Ja
Husdyr tilladt	Nej
Fremleje tilladt	Ja
P-Plads	Ja
Sagsnummer	2026203
Ejendomstype	Andelsbolig
Energimærke	

Stor 4-værelses andelslejlighed på super beliggenhed i Nykøbing F.

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: Nybrogade 15, st. th, 4800 Nykøbing F
Købspris: kr. 885.015

Sagsnr.: 2026203
Boligydelse/md.: kr. 4.704

Dato: 09.07.2026



Velkommen til denne nydelige og velbeliggende andelslejlighed på Nybrogade 15, st.th! Nu har du muligheden for at erhverve dig en stor 4-værelses andelslejlighed med højt til loftet, og i gåafstand til alt hvad Nykøbing F. har at byde på. Lige fra gågaden med butikker, indkøb, offentlig transport og meget mere.

Andelslejligheden er indrettet som følgende:

Du træder ind i entréen/fordelingsgangen som giver dig adgang til den første store og lyse stue, her er højt til loftet og utroligt rummeligt. Der er herfra udgang til en hyggelig altan. I åben forbindelse med den store stue har du yderligere en mindre opholdsstue med plads til spisebord.

Modsat stuerne er to rigtig gode værelser med skabsplads.

Andelslejlighedens køkken fremstår utroligt pænt og er fra 2022.

Ydermere er der badeværelse med toilet, brus og vask.

Alt i alt en rigtig fin andelslejlighed på en super attraktiv beliggenhed, tæt på alle hverdagens gøremål.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Aksel Høst Hansen

Adresse: Nybrogade 15, st. th, 4800 Nykøbing F
Købspris: kr. 885.015

Sagsnr.: 2026203
Boligydelse/md.: kr. 4.704

Dato: 09.07.2026



Stue



Stue



Stue



Indendørs



Stue

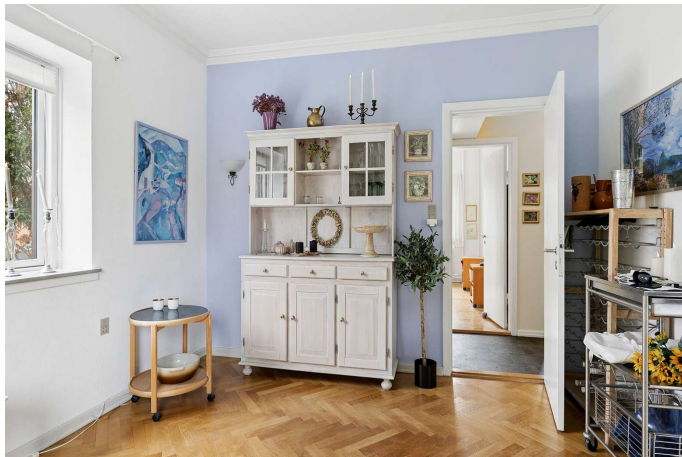


Stue

Adresse: Nybrogade 15, st. th, 4800 Nykøbing F
Købspris: kr. 885.015

Sagsnr.: 2026203
Boligydelse/md.: kr. 4.704

Dato: 09.07.2026



Stue



Indendørs



Køkken



Køkken



Indendørs



Indendørs

Adresse: Nybrogade 15, st. th, 4800 Nykøbing F
Købspris: kr. 885.015

Sagsnr.: 2026203
Boligydelse/md.: kr. 4.704

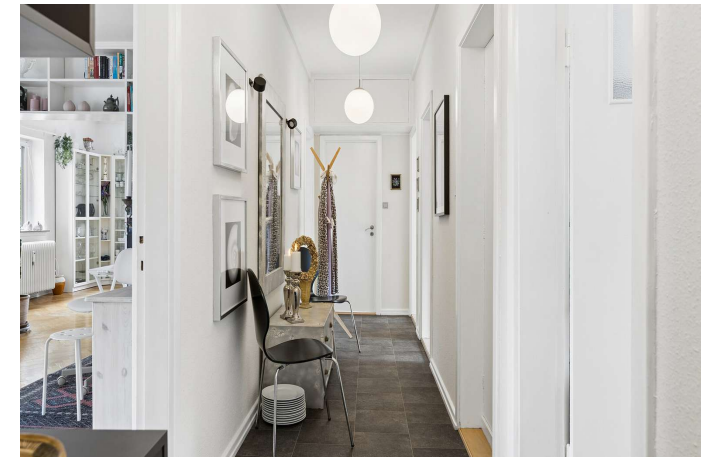
Dato: 09.07.2026



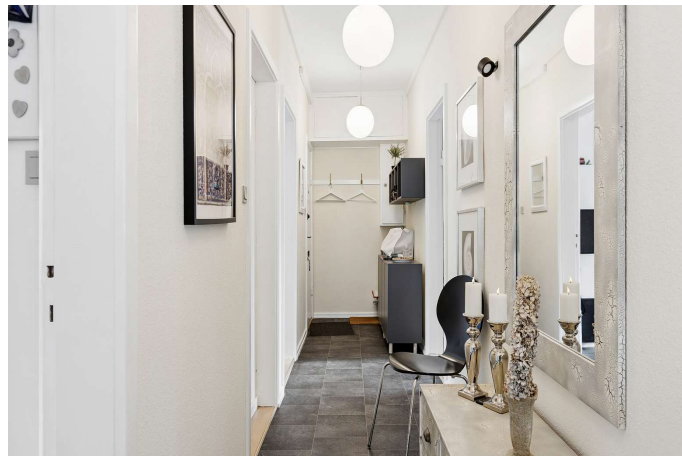
Badeværelse



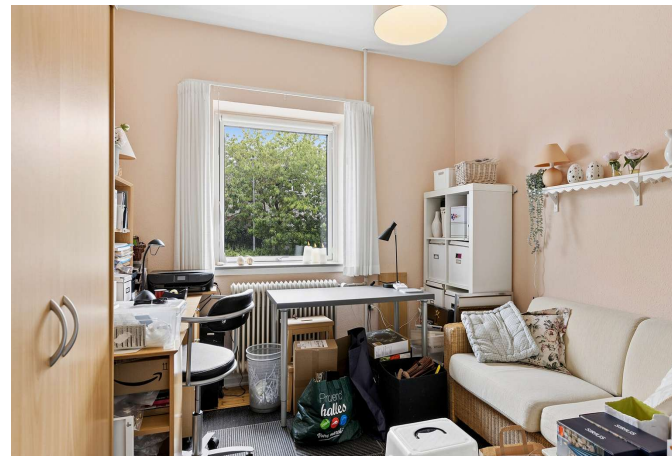
Indendørs



Gang



Gang



Værelse



Altan

Adresse: Nybrogade 15, st. th, 4800 Nykøbing F
Købspris: kr. 885.015

Sagsnr.: 2026203
Boligydelse/md.: kr. 4.704

Dato: 09.07.2026



Altan



Trappe



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs

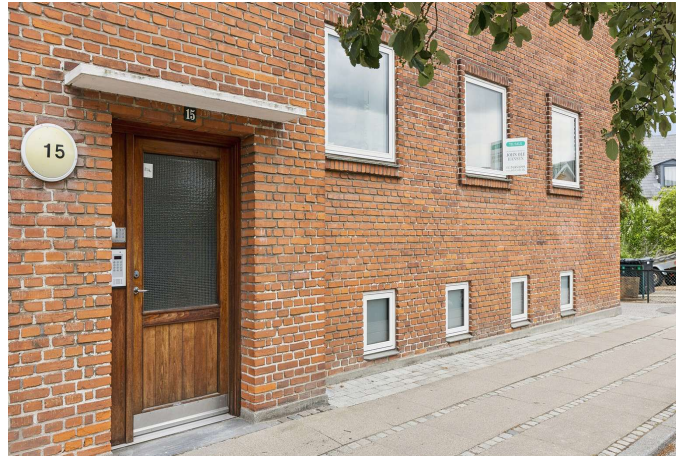
Adresse: Nybrogade 15, st. th, 4800 Nykøbing F
Købspris: kr. 885.015

Sagsnr.: 2026203
Boligydelse/md.: kr. 4.704

Dato: 09.07.2026



Udendørs

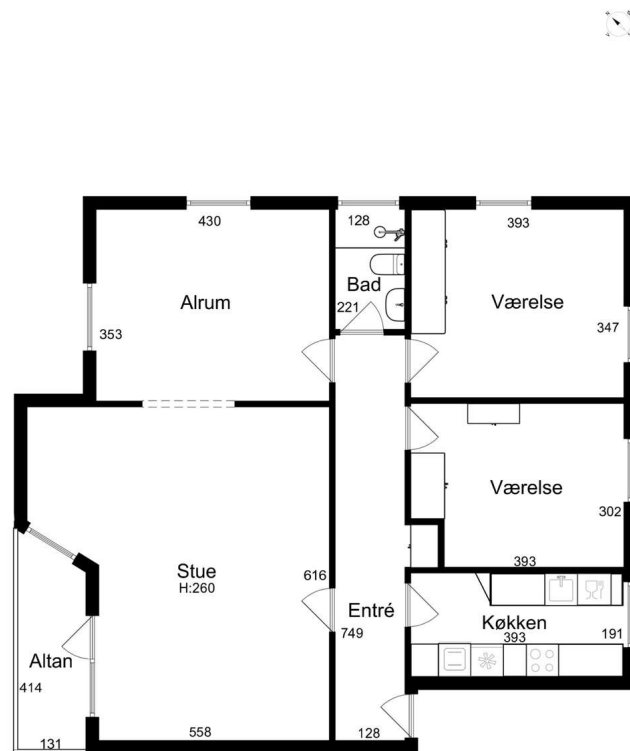


Set fra vejen

Adresse: Nybrogade 15, st. th, 4800 Nykøbing F
Købspris: kr. 885.015

Sagsnr.: 2026203
Boligydelse/md.: kr. 4.704

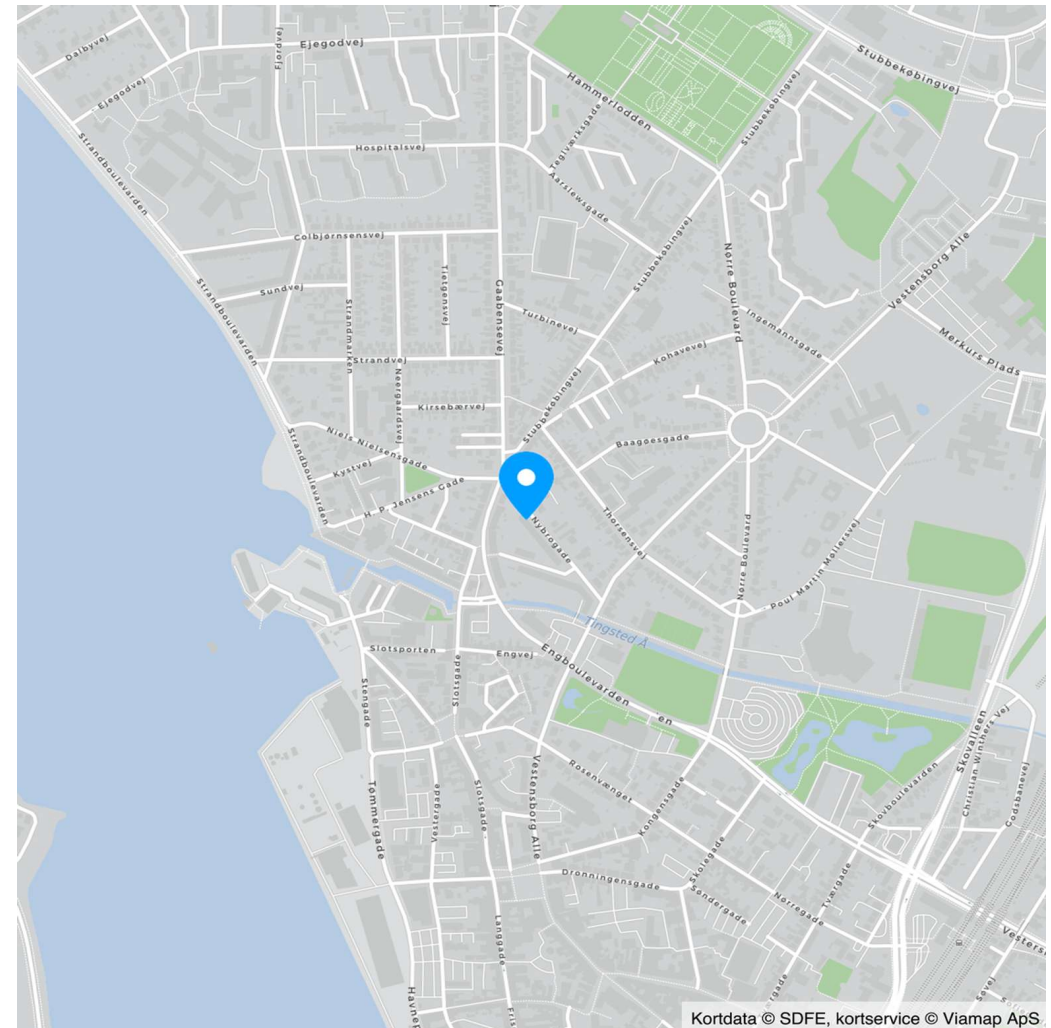
Dato: 09.07.2026



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



Adresse: Nybrogade 15, st. th, 4800 Nykøbing F
Købspris: kr. 885.015

Sagsnr.: 2026203
Boligyldelse/md.: kr. 4.704

Dato: 09.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 875b Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.: 5426665
Opført/ombygget år: 1948
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: 26.01.2026
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip:
Energimærkning: C

Arealer: **

Boligareal i alt: 112 m²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-
meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer,
offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offent-
lige registre og kan derfor ikke betragtes som en ga-
ranti.

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen:
Fordelingstal vedr. boligafgift:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fabriksvirksomhed o.l.op-
rensning af åen mv
Servitut nr. 2 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om
resp se akt

Planer

Kommuneplan NYKF B6 - Boligområde øst for Engboulevarden Nykøbing F.

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Kogeplade, ukendt - Emhætte, ukendt - Køle-/fryseskab, Blomberg - Opvaskemaskine, Baucknecht - Ovn, Blom-
berg

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat*):
Klædeskab med 2 låger kr. 1.000, Skoskab kr. 250, Altan kasser kr. 1.033

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nybrogade 15, st. th, 4800 Nykøbing F
Købspris: kr. 885.015

Sagsnr.: 2026203
Boligyldelse/md.: kr. 4.704

Dato: 09.07.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.400 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation:

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Andelsboligens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

A'conto varme kr. 14.400 i 2026 - pr. mdr. kr. 1200 Vask 1 person kr. 2.400 - pr. mdr. kr. 200

Der betales kr. 1.200 pr. måned i aconto varme.

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, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos

Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikret via andelsforeningen.

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Der er ikke tinglyst sådant pant i andelsboligen.

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.

Adresse: Nybrogade 15, st. th, 4800 Nykøbing F
 Købspris: kr. 885.015

Sagsnr.: 2026203
 Boligydelse/md.: kr. 4.704

Dato: 09.07.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	716.800	Boligydelse	kr.	56.448	Købspris/udbetaling	kr.	885.015
Forbedringer	kr.	169.365				Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslå-		
Særligt tilpasset inventar	kr.	0				et	kr.	10.000
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	0						
- Fradrag for mangler	kr.	1.150						
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	885.015						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	0						
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	885.015						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	2.283	Boligydelse i alt pr. år	kr.	56.448			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	887.298	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	4.704			
						I alt	kr.	895.015

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	885.015
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	
Teknisk pris	kr.	885.015

Adresse: Nybrogade 15, st. th, 4800 Nykøbing F
Købspris: kr. 885.015

Sagsnr.: 2026203
Boligyldelse/md.: kr. 4.704

Dato: 09.07.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Fremleje: Til familie i lige op og nedstigende linje.
Husdyr: Ikke tilladt, se vedtægter.

Fællesfaciliteter
Vaskerum i kælderen. Cykelkælder. P-Plads

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ___Ja ___X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
----------	----------	-----------------------	----------	-------	---------------	--------------------	------------

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.



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