

REAL



## Gustav Loses Alle 5, Kraghave, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>90</b>
Kontant	<b>1.325.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.537</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>319</b>
Byggeår	<b>1927</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **60030100**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / [www.realmaeglerne.dk/nykoebing](http://www.realmaeglerne.dk/nykoebing)

# 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: Gustav Loses Alle 5, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 60030100  
Ejerudgift/md.: kr. 1.537

Dato: 01.07.2026



## Klassisk muremestercharme – indflytningsklar, energimærke C og et hjem med masser af personlighed i skønne rolige gl. Kraghave

Lad os være ærlige.

Hvis du leder efter hvide højglanslåger, grå klikgulve og et hus, der ligner alle de andre... så er Gustav Loses Allé 5 nok ikke det rigtige sted.

Men hvis du drømmer om et hjem med sjæl, personlighed og en stemning, der får skuldrene til at sænke sig allerede i entréen, så læs endelig videre.

Bag den smukke rødstensfacade med de flotte falstagsten gemmer sig en bolig, der er langt større, end tallene på papiret afslører. Huset er registreret med 90 m<sup>2</sup> boligareal, men badeværelse og bryggers er indrettet i den sammenbyggede udhusbygning og fungerer som en naturlig del af boligen. Resultatet er et hjem, der føles overraskende rummeligt og utrolig velfungerende.

Det første, du lægger mærke til, er stemningen.

De blotlagte murstensvægge. De brede plankegulve. De gamle fyldningsdøre. Lyset, der vælter ind gennem vinduerne. Her er ikke forsøgt at gøre huset til noget, det ikke er. Tværtimod. Man har bevaret alt det, der gør en klassisk muremestervilla helt særlig – og samtidig sørget for, at komforten følger med.

### 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: Jakob T. Nielsen

---

Adresse: Gustav Loses Alle 5, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 60030100  
Ejerudgift/md.: kr. 1.537

Dato: 01.07.2026

---

Du træder ind i entréen og får straks lyst til at blive lidt længere.

Stuen er lys, varm og hyggelig. Her er plads til både den store sofa, en god bog og vennerne, når de kommer forbi til kaffe. Ved siden af ligger spisepladsen, hvor terrassedøren står åben hele sommeren, så inde og ude smelter sammen.

Køkkenet er præcis, som et køkken skal være. Ikke poleret til perfektion – men fyldt med charme og personlighed. Åbne hylder, flotte klinker, god bordplads og en indretning, der inviterer til at lave mad, mens gæsterne hænger ud med et glas vin ved spisebordet.

Det store badeværelse er flot moderniseret med god plads og et tidløst udtryk, mens bryggerset gør hverdagen dejligt praktisk. Det er netop den slags løsninger, man først for alvor sætter pris på, når man bor her.

På førstesalen fortsætter charmen. Synlige bjælker, plankegulve, hyggelige skråvægge og to skønne værelser med en loftshøjde, som giver en fantastisk rumfornemmelse. Det ene værelse har endda en hems – perfekt som hule, gæstesoveplads eller bare det sted, hvor julepynten kan gemme sig de elleve måneder om året. Derudover huset anden badeværelse!

Og så er der gårdhaven...Den er næsten husets hemmelige våben.

Fuldt afskærmet, nem at passe og så hyggelig, at du næsten automatisk får lyst til at købe en grill, plante et par krydderurter og invitere vennerne forbi en fredag aften. Pavillonen bliver hurtigt favoritpladsen, når duggen falder, og kaffen smager bare en lille smule bedre herude.

Det her er et hus til dig, der gerne vil træffe et fornuftigt valg – uden at det behøver føles fornuftigt.

Du får en velholdt bolig med energimærke C, fjernvarme og et flot tag med falstagsten. Du får lave driftsudgifter, en overskuelig have og en bolig, hvor du kan flytte direkte ind.

Måske er det dit første hus. Måske bor du alene og gerne vil have noget med langt mere charme end en lejlighed. Eller måske er I et par, der hellere vil bruge weekenderne på livet end på at male udhæng og slå en kæmpe græsplæne.

Og beliggenheden? Den er mindst lige så god som huset.

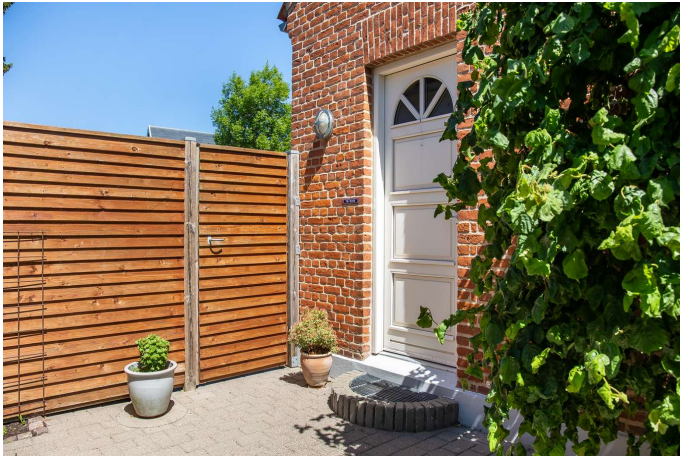
Du bor i hyggelige GI. Kraghave med kort afstand til indkøb, centrum og natur. Skal børnene i skole – eller har du bare lyst til en gåtur – så går turen under viadukten og gennem skoven, og pludselig står du ved Nordbyskolen. Nærmere bliver det næsten ikke.

Gustav Loses Allé 5 er ikke det største hus på vejen. Det er bare et af de hyggeligste. Og nogle gange er det faktisk det, der betyder allermost.

Adresse: Gustav Loses Alle 5, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 60030100  
Ejerudgift/md.: kr. 1.537

Dato: 01.07.2026



Indgang



Entré



Dejlig stue



Plads til sofaerne



Fløjdøre til spisestuen



I spisestuen er der adgang til terrasse

Adresse: Gustav Loses Alle 5, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 60030100  
Ejerudgift/md.: kr. 1.537

Dato: 01.07.2026



Åbent køkken al-rum



Køkken ud til bagbygning med bryggers og badeværelse



Køkken med sjæl



Lækkert badeværelse i bagbygning



med gulvvarme og spot



Bryggers i bagbygning

Adresse: Gustav Loses Alle 5, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 60030100  
Ejerudgift/md.: kr. 1.537

Dato: 01.07.2026



1 ud 2 værelser på 1. salen



værelse 2 med "hemmelig hems"



Badeværelse med 1 salen



Udendørs - er en sand oase



Fantastisk havepavillion



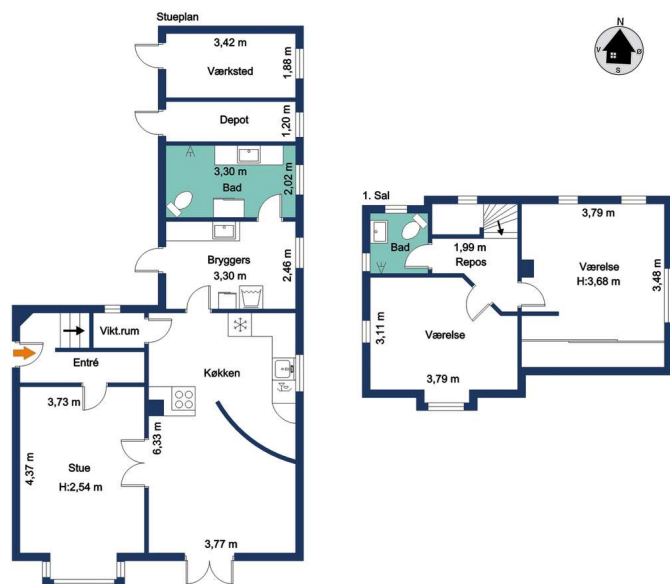
Dansk hygge



Adresse: Gustav Loses Alle 5, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.325.000

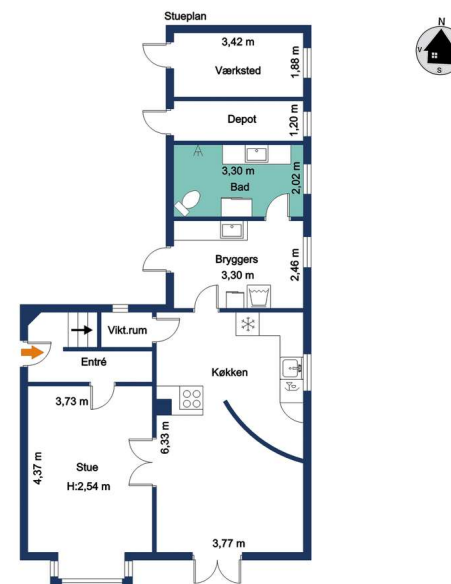
Sagsnr.: 60030100  
Ejerudgift/md.: kr. 1.537

Dato: 01.07.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



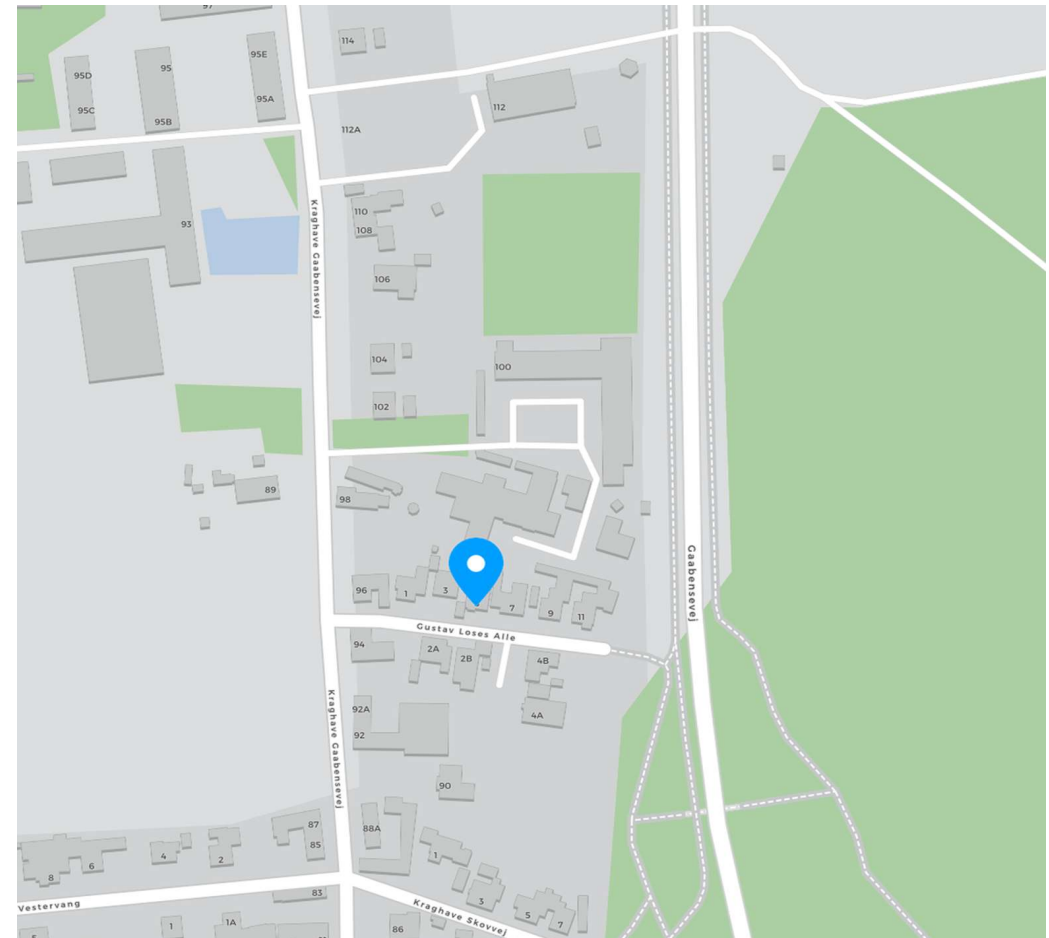
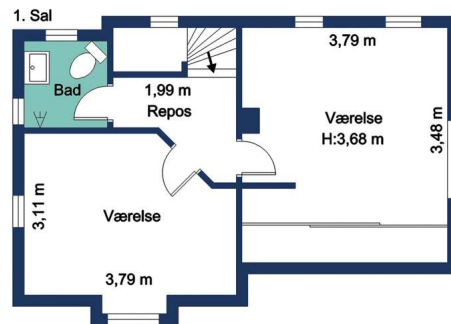
REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gustav Loses Alle 5, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 60030100  
Ejerudgift/md.: kr. 1.537

Dato: 01.07.2026



Adresse: Gustav Loses Alle 5, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 60030100  
Ejerudgift/md.: kr. 1.537

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: beboelse  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 44b Kraghave By, Tingsted  
BFE-nr.: 3122651  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1927

**Arealer\*\***

Grundareal: 319 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 90 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 33 m<sup>2</sup>  
Udhus: 10 m<sup>2</sup>  
Carport: 16 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: 08.01.1903 - Dok om hegn, hegnsmur mv  
- Nr. 2: 09.07.1914 - Dok om grøft mv

**Planer**

Kommuneplan NYKF B30 - Boligområde Kraghave

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.036.000  
Grundværdi: 325.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 828.800  
Grundlag for grundskyld: 260.000

Tilbehør:

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

Ovn (AEG med pyrolyse), Emhætte (Thermex), Kogeplade, Køle/fryseskab (SMEG), Opvaskemaskine (ASKO)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gustav Loses Alle 5, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 60030100  
Ejerudgift/md.: kr. 1.537

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Firma: Top Danmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026**

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.713 Forbrug: 14.317 kwh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

**Ejendommen er beliggende i byzone**

Da ejendommen ligger i byzone, er den områdeklassificeret efter gældende regler. Dette er en generel registrering, som gælder for langt de fleste ejendomme i danske byområder.

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 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



Adresse: Gustav Loses Alle 5, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 60030100  
Ejerudgift/md.: kr. 1.537

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.227	Kontantpris	kr.	1.325.000
Grundskyld	kr.	4.134	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.850
Renovation 2026	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Husforsikring (sælgers præmie)	kr.	6.150	I alt	kr.	1.341.601
Rottebekæmpelse 2026	kr.	170	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberråd giver og berigtigelse af ejendomshandlen		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.439			

**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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.234 md. / 86.812 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.765 md. / 69.184 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.

Jyske Bank og SparNord



Adresse: Gustav Loses Alle 5, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 60030100  
Ejerudgift/md.: kr. 1.537

Dato: 01.07.2026

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:

Nr. 3: hovedstol kr. 782.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 360.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 46.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Kraghave grundejer og beboerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

### Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



### Mød holdet bag dit boligsalg

Vi formidler alle boligtyper: villaer, lejligheder, fritidshuse, andelsboliger, erhvervsjendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.