

REAL



## Kirkegaardsvej 3, 4800 Nykøbing F

|                  |                  |                      |            |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Rækkehus</b>  | Bolig m <sup>2</sup> | <b>61</b>  |
| Kontant          | <b>625.000</b>   | Værelser             | <b>2</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.564</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>315</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1827/1975</b> | Energimærke          | <b>F</b>   |

Sagsnr. **6003090**

**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: Kirkegaardsvej 3, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 6003090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 12.06.2026



**Drømmer du om at få dit eget hus i stedet for en lejlighed? Så er Kirkegårdsvej 3 et oplagt bud. Her får du både egen have, egen indgang og masser af charme – til en pris, hvor de fleste stadig kan være med.**

Bag den karakteristiske røde facade gemmer sig en hyggelig bolig med sjæl og personlighed. Huset emmer af historie og charme, og allerede ved første øjekast fornemmer man, at her er tale om noget ganske særligt. Dette er ikke et hus som alle andre – men et hjem med karakter og en stemning, der er svær at finde i nyere boliger.

Indenfor mødes du af et lyst og indbydende opholdsmiljø, hvor stue og køkken/alrum ligger i åben forbindelse med hinanden. De lyse trælofter, synlige bjælker og den hyggelige brændeovn skaber en varm og hjemlig atmosfære, hvor man straks føler sig velkommen. Køkkenet er integreret i opholdsrummet og giver gode rammer for hverdagen. Kvadratmeterne er udnyttet forbausende godt, og boligen føles større, end tallene umiddelbart antyder. I stueplan finder du desuden badeværelse samt et disponibelt rum med mange anvendelsesmuligheder. Hvad enten du drømmer om værksted, hobbyrum, opbevaring eller plads til kreative projekter, får du her et ekstra rum, som kan indrettes efter dine behov. På førstesalen venter et stort og lyst værelse med loft til kip og synlige bjælker, som understreger husets autentiske charme.

Bag huset gemmer sig en skøn, grøn have, hvor blomster, træer og frodig beplantning skaber en fredelig oase midt i byen.

Beliggenheden gør hverdagen nem med kort afstand til indkøb, caféer, offentlig transport og Nykøbings mange tilbud. Du bor centralt, men har samtidig dit eget lille fristed at vende hjem til. Kirkegårdsvej 3 er for dig, der ønsker dit eget hus med charme, personlighed og have – uden at skulle investere i en stor og dyr villa. En sjældent hyggelig bolig med masser af sjæl og en pris, der gør boligdrømmen mere opnåelig.

## 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: Kirkegaardsvej 3, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 6003090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 12.06.2026





Adresse: Kirkegaardsvej 3, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 6003090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 12.06.2026



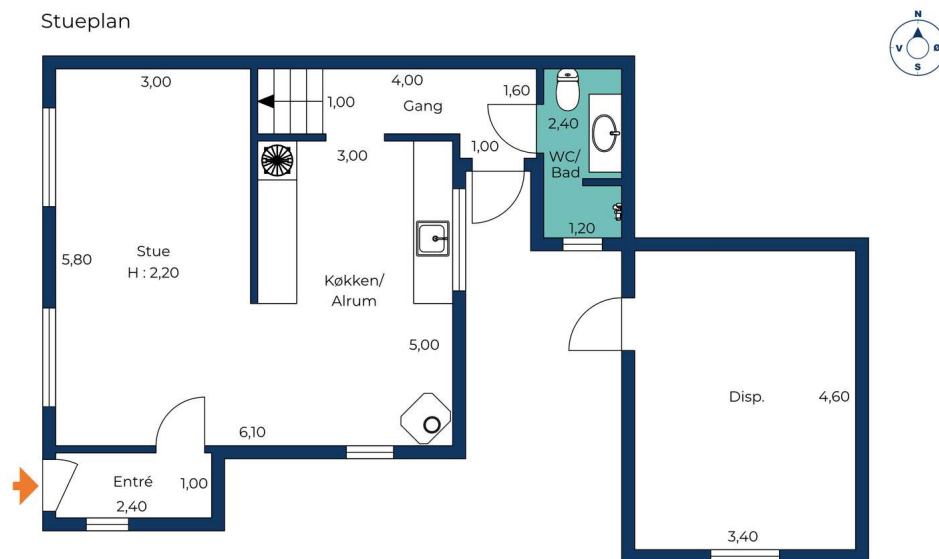


Adresse: Kirkegaardsvej 3, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 6003090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 12.06.2026

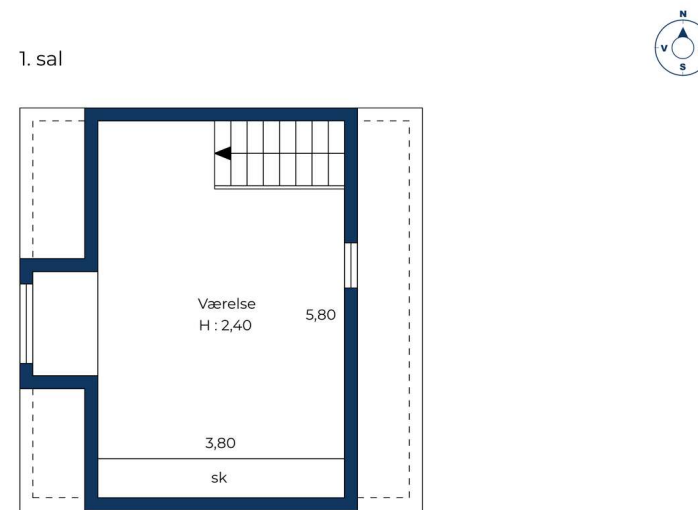
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

**REAL**

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

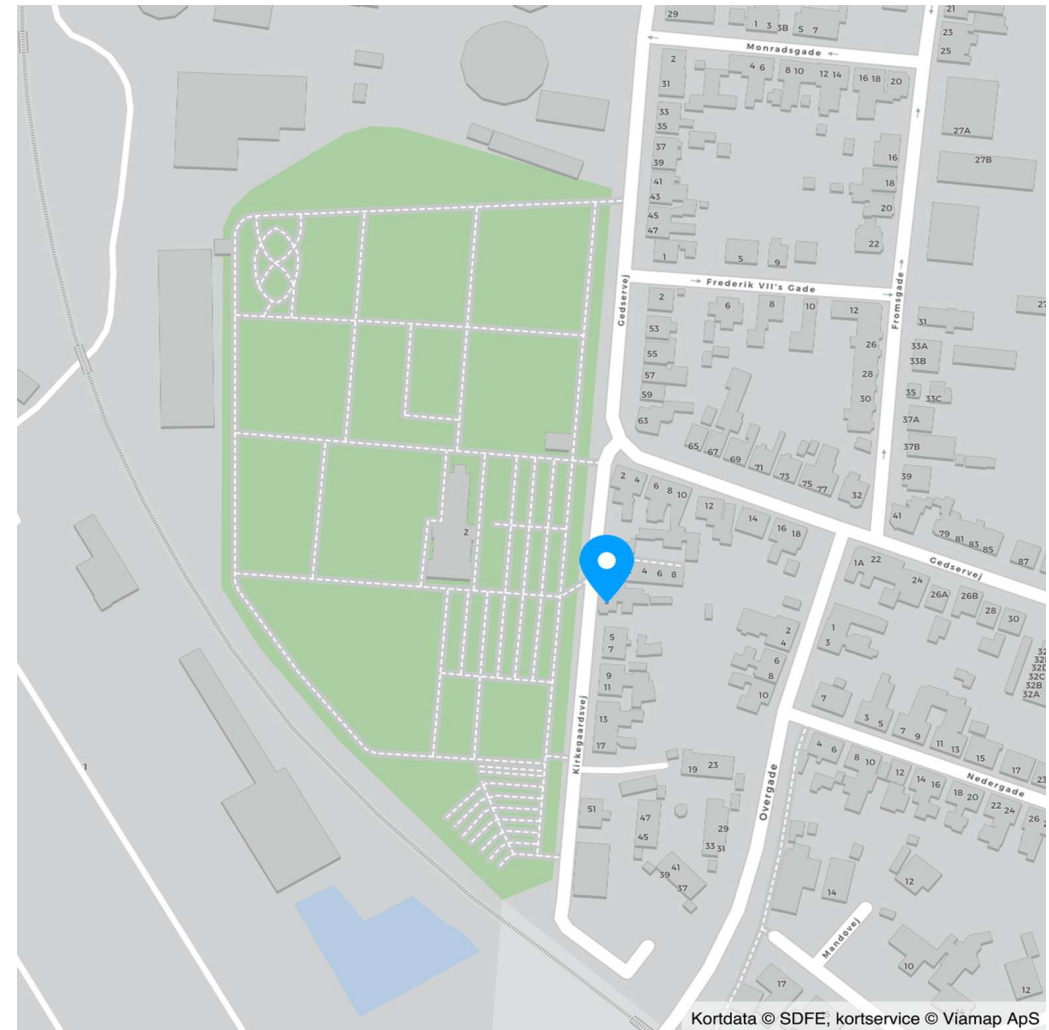
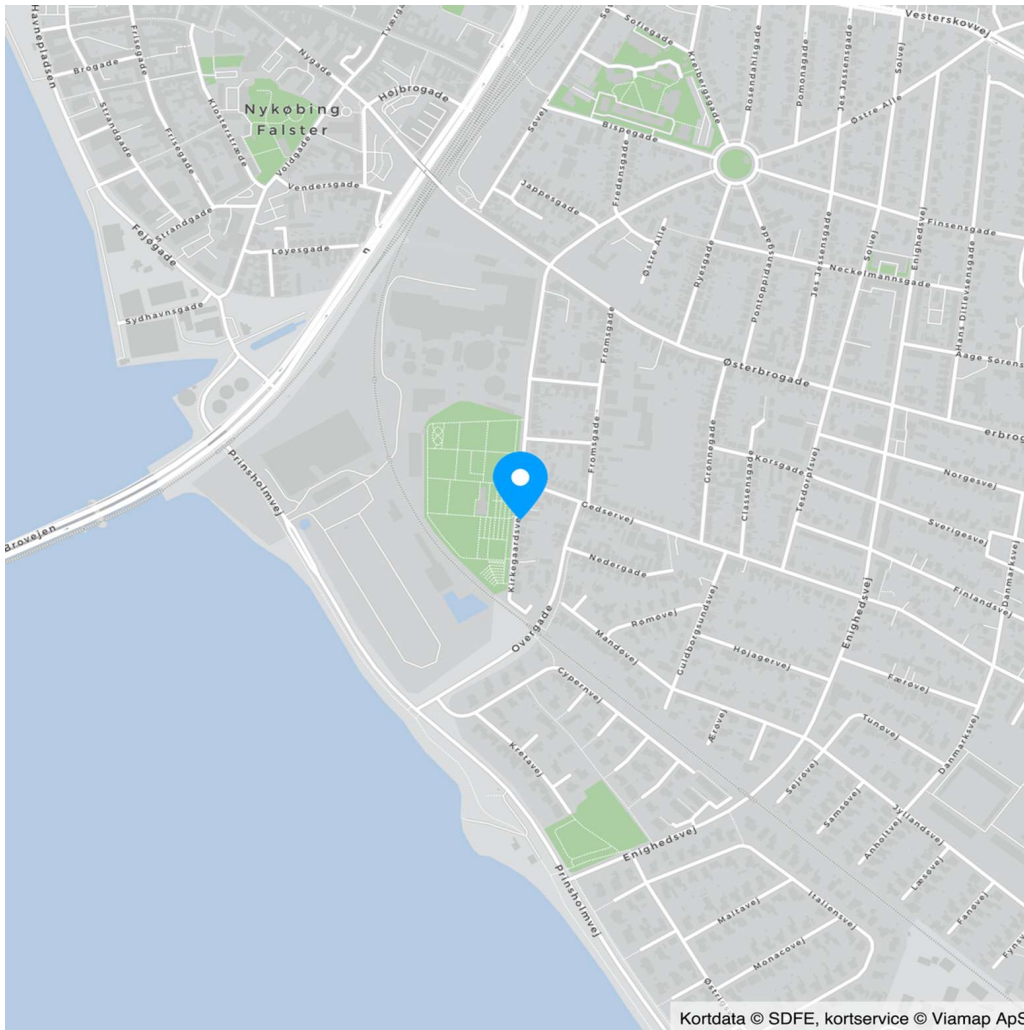
**REAL**



Adresse: Kirkegaardsvej 3, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 6003090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 12.06.2026





Adresse: Kirkegaardsvej 3, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 6003090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 12.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: bolig  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 1464 Nykøbing F. Bygrunde  
BFE-nr.: 5428209  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1827/1975

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 603.000  
Grundværdi: 494.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 482.400  
Grundlag for grundskyld: 395.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 315 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 61 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 8 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. : 12.06.2026 -
- Nr. 1: 13.09.1880 - Dok om forpligtelse til at tåle en kalkovn mv.
- Nr. 2: 13.12.1909 - Dok om vej mv
- Nr. 3: 27.07.1914 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 10.03.2004 - Lokalplan F43

**Planer**

Kommuneplan NYKF B51 - Boligområde Indre Østerbro Nykøbing F.  
Lokalplan NYK F43 - Østerbro

Tilbehør:

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

medfølger - men køber skal forvente at der skal købes nye, da der ikke er garanti for effekt og stand.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kirkegaardsvej 3, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 6003090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 12.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.800 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Brændeovn  
Ejendommens primære varmekilde: Ejendommen opvarmes kun med brændeovn.  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens 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.

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

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Kirkegaardsvej 3, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 6003090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 12.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

|                                |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                      |     |         |
|--------------------------------|-----|--------|---|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat              | kr. | 2.460  | Kontantpris                               | kr. | 625.000 |
| Grundskyld                     | kr. | 6.284  | Tinglysningsafgift af skødet              | kr. | 5.650   |
| Renovation 2026                | kr. | 3.758  | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 7.000   |
| Husforsikring (sælgers præmie) | kr. | 5.612  | I alt                                     | kr. | 637.650 |
| Skorstensfejder ansl.          | kr. | 650    |   |     |         |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberådgiver og berigtigelse af ejendomshandlen.  
**KØBER GØRES OPMÆRKSOM PÅ AT DER KAN KOMME GENÅBNINGSGEBYRER TIL FORBRUG.**

Ejerudgift i alt 1. år kr. 18.764

**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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.446 md. / 41.348 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.745 md. / 32.941 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: Kirkegaardsvej 3, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 6003090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 12.06.2026

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:

Nr. 5: hovedstol kr. 625.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 225.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 140.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026**

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.

**Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

**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.

**Dødsbo:**

Da ejendommen sælges af et dødsbo oplyses køberne om:

1. Det er en betingelse for boet, at ejendomshandlen berigtiges af bestallingshavende advokat.
2. Ejendommen sælges med fuld ansvarsfraskrivelsesklausul.

3. Køber gøres særligt opmærksom på, at der IKKE sker efterregulering af evt. for lidt betalt ejendomskattebetaling når sælger er et dødsbo.
4. Køber er bekendt med at ejendommen overtages som den er og at det ikke kan forventes at der er rentgjort og ryddet for effekter.

**Særligt:**

Køber gøres opmærksom på at ejendommen pt. kun opvarmes med brændeovn.

# 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.