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



Totalrenoveret byejendom med kvalitet fra kælder til kvist

Tværgade 49

4800 Nykøbing F

Pris	1.875.000 kr.
Udbetaling	95.000 kr.
Brutto	10.559 kr.
Netto	8.418 kr.
Ejerudgift (md)	1.575 kr.
Boligareal	102 m^2
Kælderareal	62 m^2
Udhus	50 m^2
Grundareal	246 m^2
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1898/1984
Sagsnummer	2026238
Ejendomstype	Villa
Energimærke	B

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: Tværgade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 2026238
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 12.11.2026



Velkommen til Tværgade 49 – en klassisk byejendom centralt i Nykøbing Falster, som i 2026 har gennemgået en omfattende renovering fra kælder til kvist.

Her er ikke blot tale om en kosmetisk istandsættelse. Ejendommen er gennemgribende renoveret med fokus på kvalitet, holdbarhed, komfort og energioptimering, og der er anvendt kvalitetsmaterialer og solide løsninger hele vejen igennem. Resultatet er en moderne og indflytningsklar bolig, hvor der er gjort noget ved både det, man kan se, og de tekniske løsninger bag overfladerne.

Indvendigt fremstår huset stort set som nyt med nyt køkken, to helt nye badeværelser, nye vægge og lofter, nye kvalitetsgulve med livstidsgaranti samt nye kvalitetsvinduer og nye indvendige og udvendige døre.

Ejendommen er samtidig efterisoleret og energioptimeret. Der er lavet helt ny fjernvarmeinstallation, herunder ny fjernvarmeunit, og der er etableret gulvvarme i både stueetagen og kælderen. Derudover er der indlagt fibernet. Det omfattende arbejde med energioptimeringen afspejles også i ejendommens flotte energimærke B.

I stueplan kommer man ind i entréen med adgang til det ene nye badeværelse. Herfra fortsætter boligen ind i et lyst og åbent opholdsmiljø, hvor stuen ligger i naturlig forbindelse med det nye køkken-alrum. På førstesalen findes tre lyse værelser med gode anvendelsesmuligheder.

En særlig kvalitet ved ejendommen er den 62 m² store kælder, som ligeledes har gennemgået en omfattende renovering. Her er der blandt andet etableret radonspærre, isolering, dræn, skalmursvægplader, gulvvarme og luftskifte/ventilation. Kælderen fremstår derfor i en helt anden standard end en traditionel kælder og rummer to store, lyse disponible rum, husets andet helt nye badeværelse samt et færdigetableret bryggers med bordplade, rørføring og installationer klar til vaskemaskine og tørretumbler.

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

Kælderen giver dermed 62 særdeles anvendelige ekstra kvadratmeter ud over ejendommens registrerede boligareal på 102 m².

Udvendigt får man en overskuelig have med gode muligheder for terrasse og opholdsareal, og bagerst på grunden findes et stort udhus på 50 m² med god plads til opbevaring.

Beliggenheden er samtidig særdeles central med kun få minutters gang til Nykøbing F.s gågade, indkøb og byens øvrige tilbud.

Tværgade 49 er kort sagt en gennemgribende renoveret byejendom, hvor der er investeret i kvalitet og holdbare løsninger hele vejen igennem, og hvor en kommende køber får en indflytningsklar ejendom, hvor en meget stor del af det arbejde, der normalt følger med en ældre ejendom, allerede er udført.

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: Tværgade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 2026238
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 12.11.2026



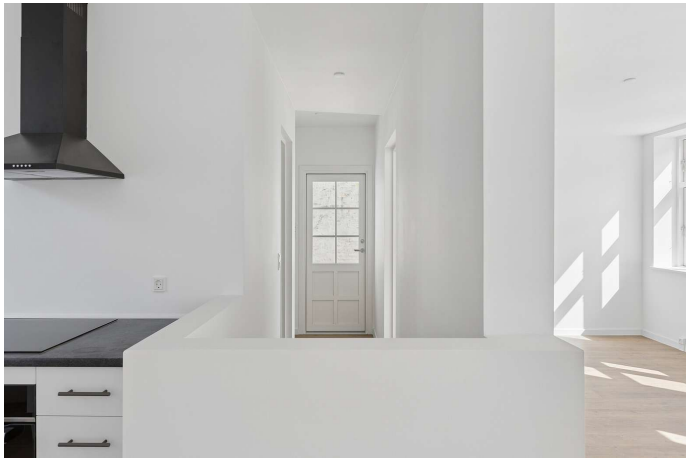
Stue



Køkken



Badeværelse



Køkken



Indendørs



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: Tværgade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 2026238
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 12.11.2026



Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse



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: Tværgade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 2026238
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 12.11.2026



Gang



Stue



Stue



Stue



Indendørs



Gang

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

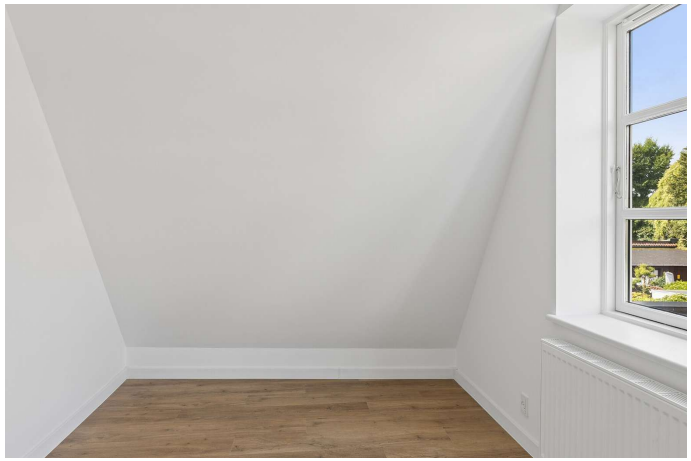
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Tværgade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 2026238
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 12.11.2026



Værelse



Lager



Soveværelse



Soveværelse



Lager



Set fra haven

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: Tværgade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 2026238
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 12.11.2026



Udsigt



Udendørs



Udsigt fra toppen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

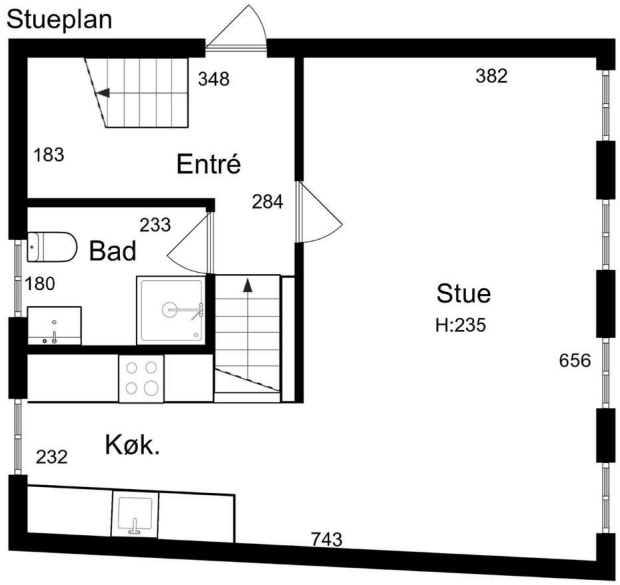
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

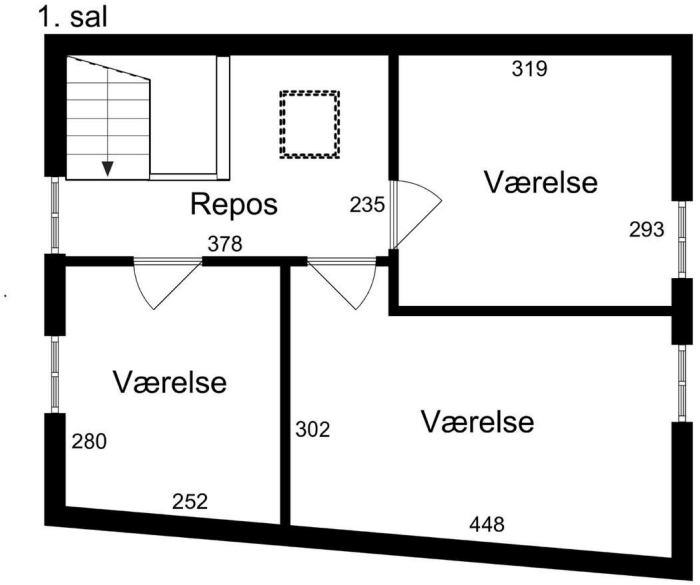
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Tværgade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 2026238
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 12.11.2026





EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

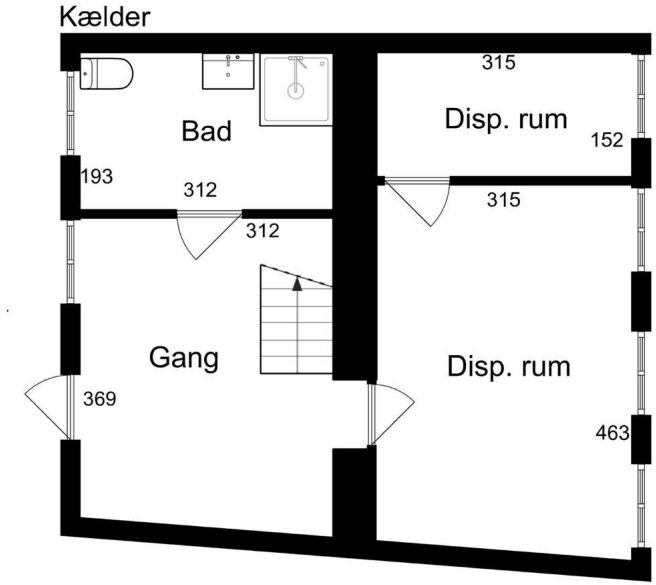
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Tværgade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.875.000

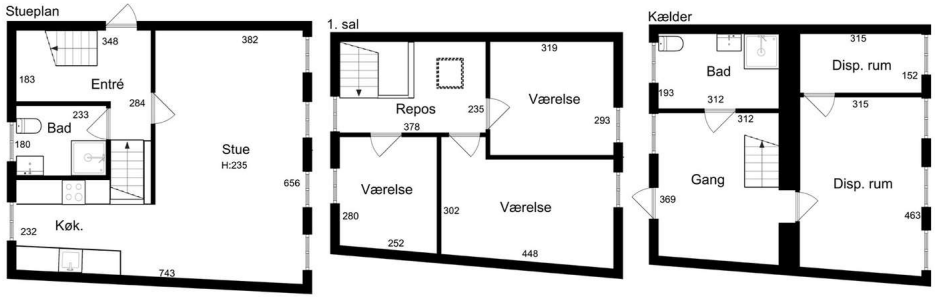
Sagsnr.: 2026238
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 12.11.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Kælder



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

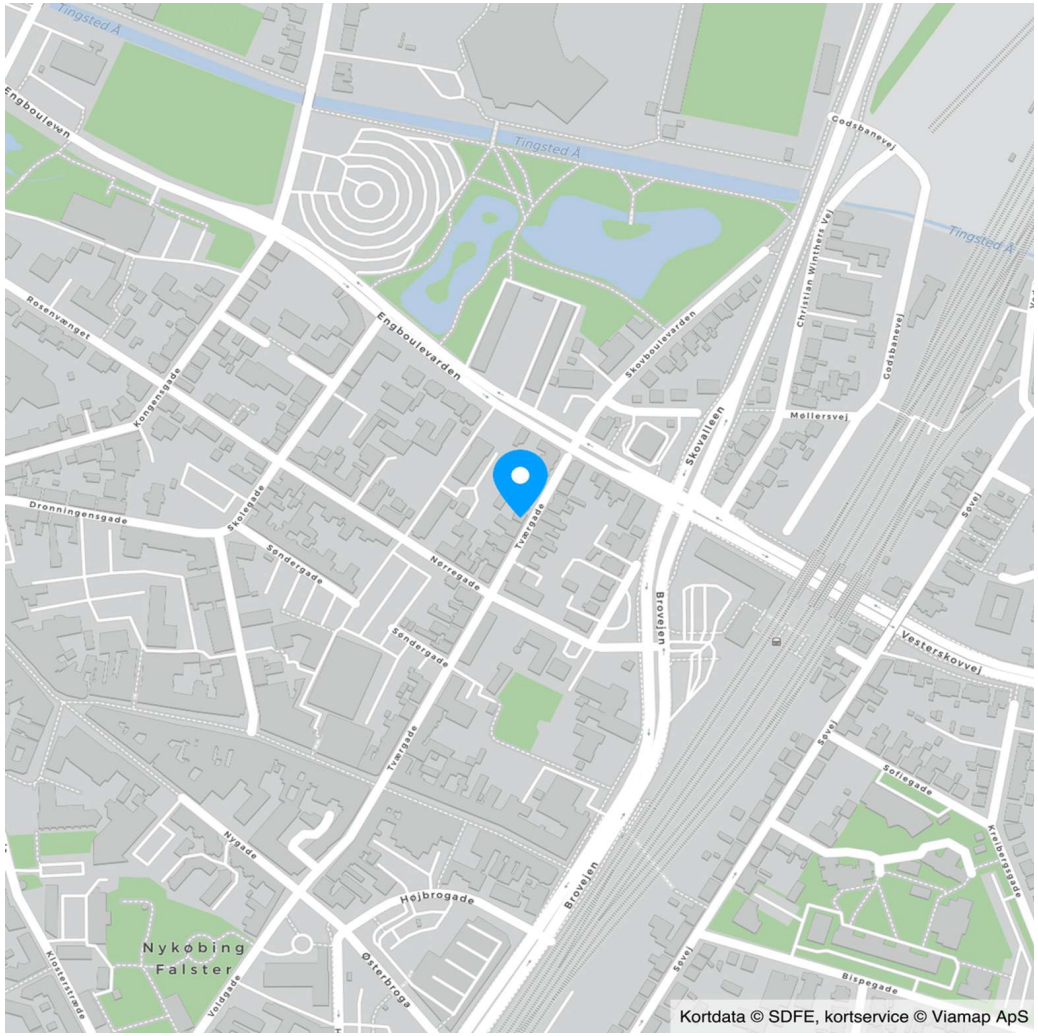
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Tværgade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 2026238
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 12.11.2026



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: Tværgade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 2026238
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	436 Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.:	5425541
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1898/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.019.000
Grundværdi:	300.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	815.200
Grundlag for grundskyld:	240.000

Arealer**

Grundareal:	246 m^2
Boligareal i alt:	102 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	62 m^2
Udhus:	50 m^2

** 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 offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 01.01.1585 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 20.06.1881 - Dok om pligt til for bestandig at afgive et jordstykke til off gade

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 (Senz), Emhætte (Wasco), Ovn (Wasco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: ANSLÅET

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 11.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
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 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"

Energimærkning: Energimærke B

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.

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: Tværgade 49, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 2026238
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.158
Grundskyld	kr.	3.816
Renovation	kr.	3.758
Husforsikring / ANSLÅET	kr.	7.000
Rottebekæmpelse	kr.	164
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.895

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.875.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.150
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	1.905.796

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.559 md. / 126.713 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.418 md. / 101.016 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

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: Tværgade 49, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 1.875.000	Sagsnr.: 2026238 Ejerudgift/md.: kr. 1.575	Dato: 12.11.2026

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. 3: hovedstol kr. 2.400.000 Nr. 4: hovedstol kr. 3.500.000 Nr. 5: hovedstol kr. 695.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen



Virksomheden "Ejendomsmægler John Ole Hansen" har mere end 50 års ejendomsmæglererfaring på Lolland-Falster. John Ole overdrog i 2023 firmaet til Lasse Øster Dalsgaard, som driver det videre i den samme ånd, der har været det naturlige valg for kunder gennem flere generationer. Lasse er - ligesom John Ole - født og opvokset på Sydhavsøerne, og han driver i dag en selvstændig ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store ejendomsmæglerkæder, der er ejede af pengeinstitutterne.

- Jeg sætter stor pris på at være din lokale ejendomsmægler, fri og uafhængig. Det mener jeg, giver det bedste resultat for dig som kunde. På gensyn i butikken. Venlig 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