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



Kohavevej 34

4800 Nykøbing F

Pris	2.795.000 kr.
Udbetaling	140.000 kr.
Brutto	15.709 kr.
Netto	12.524 kr.
Ejerudgift (md)	1.915 kr.
Boligareal	176 m^2
Kælderareal	6 m^2
Garage	24 m^2
Grundareal	285 m^2
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1925/1967
Sagsnummer	2026390
Ejendomstype	Villa
Energimærke	C

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: Kohavevej 34, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026390
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 27.11.2026



Velkommen til Kohavevej 34.

Se lige her, søger i en indbydende villa til jeres familie, så er denne villa måske lige noget for jer. Her får i en villa beliggende midt i byens hjerte, og alligevel lidt tilbagetrukket på børnevenlig villavej. Det er nemt at komme til alle byens faciliteter, skoler, daginstitutioner og indkøbsmulighederne er lige i nærheden.

Grunden er på 285 m2, flot anlagt med forhave, stenbelægning, fælles indkørsel til nyere garage, hvor der er luft til luft varmepumpe og der er klargjort til ladestander. Bag ejendommen er skøn terrasse med markise og mindre græsplæne, her kan man være ugeneret og have mange hyggelig stunder.

Villaen har en dejlig atmosfære, den er lyst og moderne indrettet, opvarmning sker via fjernvarme, der er gulvvarme i hele stueplan. Energimærke C.

Villaens indretning er bestående af:
Entrè med klinker på gulv og med adgang til dejligt stort bryggers med plads til vaskemaskine, tørretumbler og god opbevaringsplads, der er fra bryggers udgang til haven. Stort og lækkert badeværelse. Lille kælderrum. Dejligt køkken alrum med god skabsplads og udgang til terrasse, hvor der er markise. Køkken alrum ligger i åben forbindelse med opholdsstuen. Depotrum med plads til diverse, rart at have, når man er en børnefamilie.

Flot trappe fører til 1. salen og hems/stort værelse, der er her trægulve. Badeværelse med gulvvarme. 2 værelser med indbyggede skabe (kan evt. ændres, hvis man vil have mere plads på værelser). Soveværelse og trappe videre til dejligt værelse/kontor/hobbyrum.

Der er fibernet i ejendommen.

Ring til os for yderligere oplysninger og 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: Anne Bogø Rasmussen

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: Kohavevej 34, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026390
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 27.11.2026



Stue



Stue



Køkken



Spisestue



Spisestue



Køkken

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: Kohavevej 34, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026390
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 27.11.2026



Køkken



Indendørs



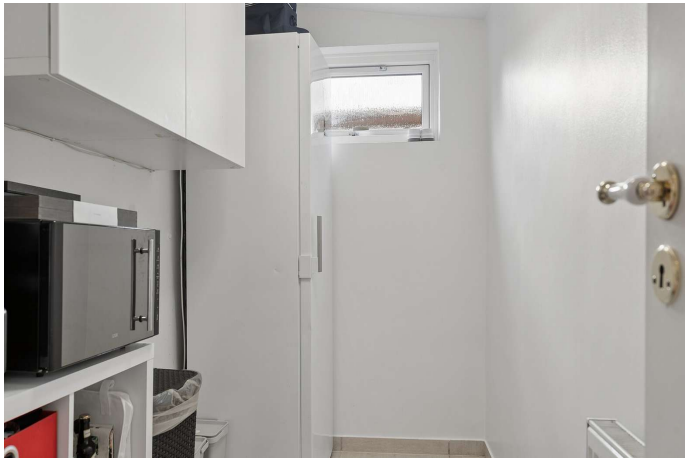
Køkken



Køkken



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

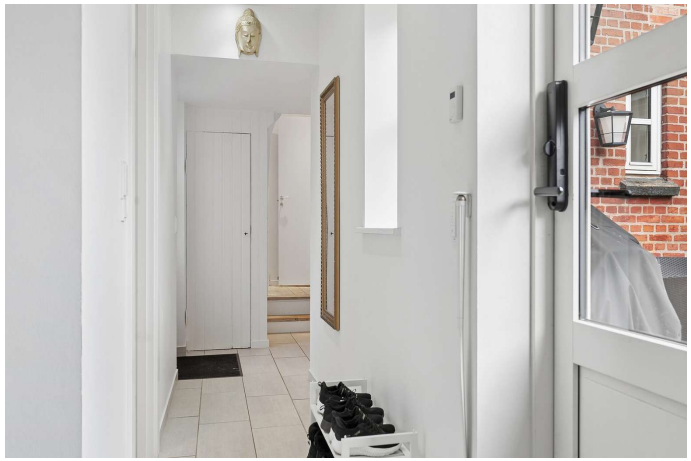
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Kohavevej 34, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026390
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 27.11.2026



Gang



Bryggers



Badeværelse



Indendørs



Soveværelse



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: Kohavevej 34, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026390
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 27.11.2026



Værelse



Badeværelse



Trappe



Soveværelse



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: Kohavevej 34, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026390
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

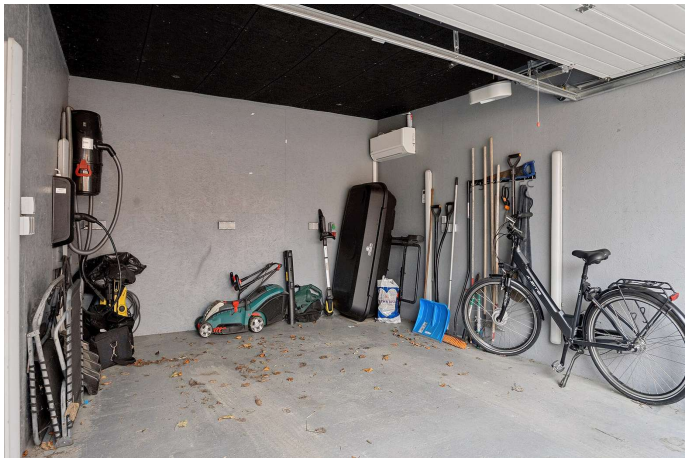
Dato: 27.11.2026



Indendørs



Udendørs



Garage



Set fra haven



Baghave



Terrasse

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: Kohavevej 34, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026390
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 27.11.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Udendørs



Luftfoto

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

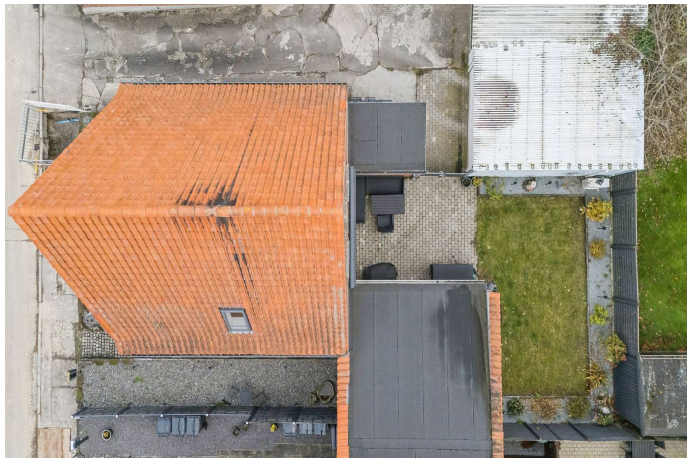
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Kohavevej 34, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026390
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 27.11.2026



Luftfoto



Luftfoto

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: Kohavevej 34, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026390
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 27.11.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

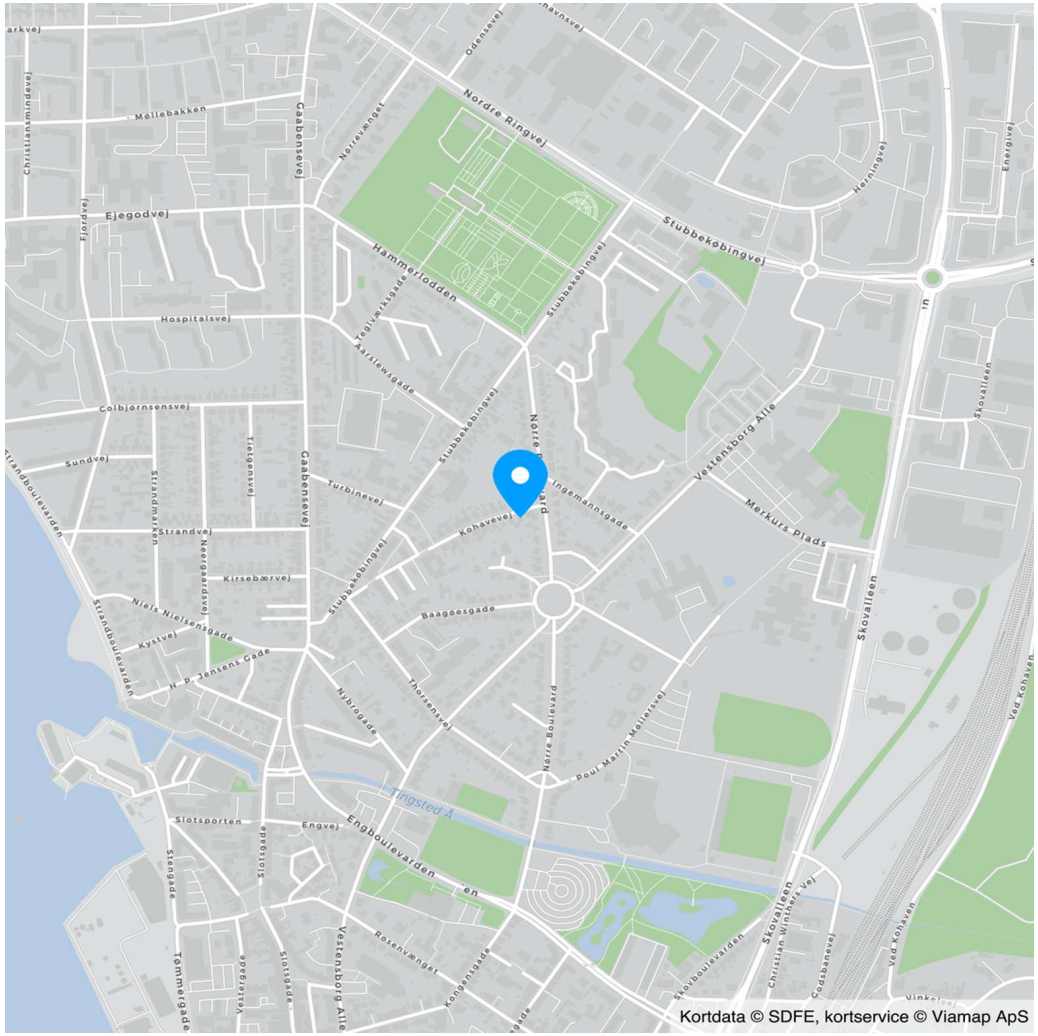
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Kohavevej 34, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026390
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 27.11.2026



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: Kohavevej 34, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026390
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 27.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	915k Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.:	5426869
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1925/1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.752.000
Grundværdi:	385.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.401.600
Grundlag for grundskyld:	308.000

Arealer**

Grundareal:	285 m^2
Boligareal i alt:	176 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	6 m^2
Garage:	24 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: 22.10.1925 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 08.10.1964 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 3: 26.05.1965 - Retsanm Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Om resp se akt

Planer
Kommuneplan NYKF B7 - Boligområde ved Stubbekøbingvej Nykøbing F.

Anvendelsesbegrænsninger
Ejendommen har Bevaringsværdi 5.

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

Emhætte, Opvaskemaskine, Køleskab, Kogeplade, Ovn, Fryser (Hinse skabsfryser)

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

Adresse: Kohavevej 34, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026390
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 27.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Forsikringsoplysninger er ved at blive indhentet

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 14.987 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2019
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers forbrug af fjernvarme var for år 2025 svarende til kr. 15.740,20

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

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 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.

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: Kohavevej 34, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026390
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 27.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.148
Grundskyld	kr.	4.897
Renovation	kr.	3.758
Husforsikring/anslået	kr.	7.000
Rottebekæmpelse	kr.	171
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.974

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	2.823.650

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.709 md. / 188.503 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.524 md. / 150.284 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.

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: Kohavevej 34, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 2.795.000	Sagsnr.: 2026390 Ejerudgift/md.: kr. 1.915	Dato: 27.11.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.829.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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



Anne Bogø Rasmussen
Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916
abr@john-ole.dk