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



Lys og indflytningsklar bylejlighed med altan og 115 velindrettede kvadratmeter

Tværgade 4, 2
4800 Nykøbing F

Pris	1.095.000 kr.
Udbetaling	55.000 kr.
Brutto	6.207 kr.
Netto	4.947 kr.
Ejerudgift (md)	3.055 kr.
Boligareal	115 m^2
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1947
Altan	Nej
Elevator	Nej
P-plads	Nej
Sagsnummer	24028
Ejendomstype	Ejerlejlighed
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: Tværgade 4, 2., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 24028
Ejerudgift/md.: kr. 3.055

Dato: 19.11.2026



Vil du bo midt i byen med hverdagen lige ved hånden? Denne pæne ejerlejlighed byder på 115 lyse og velindrettede kvadratmeter i en rødstensejendom fra 1947 med rødt tegltag og dobbeltvinduer. Her bor du i gåafstand fra indkøb, bus, tog og byens øvrige tilbud, mens en fælles port fører til den pæne opgang.

Indenfor byder entréen velkommen med parketgulv, skab og loftlem til et stort, uudnyttet loftrum. Parketgulvene går igen i alrum, opholdsstue og begge værelser og giver boligen et sammenhængende udtryk. Lejligheden er nymalet og indflytningsklar, så du kan koncentrere dig om at indrette dit nye hjem.

Det dejlige køkken har hvide elementer, massive bordplader, flisegulv og alle hvidevarer. En kvist med nyt vindue giver lys og en dejlig udsigt. I det store alrum er der plads til at samles om spisebordet, og kvisten med vindue og dør til fransk altan understreger den lyse atmosfære. Glasskydedøre forbinder alrummet med den store opholdsstue, hvor to kviste tilfører både lys og karakter.

Soveværelset har parketgulv og en nyere dobbeltdør til en hyggelig altan, hvor du kan nyde en stille stund. Det andet værelse rummer skabe og har tagvindue. Badeværelset fremstår pænt og opvarmet flisegulv, vaskeskab og praktisk bruseniche.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme, og fællesfaciliteterne omfatter en lille gårdhave, cykelrum og bagindgang fra Højbrogade. Her får du en central base med gode opholdsrum, egen altan og byens mange muligheder tæt på.

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

Adresse: Tværgade 4, 2., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 24028
Ejerudgift/md.: kr. 3.055

Dato: 19.11.2026



Køkken



Køkken



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Spisestue

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 4, 2., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 24028
Ejerudgift/md.: kr. 3.055

Dato: 19.11.2026



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Værelse



Soveværelse

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 4, 2., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 24028
Ejerudgift/md.: kr. 3.055

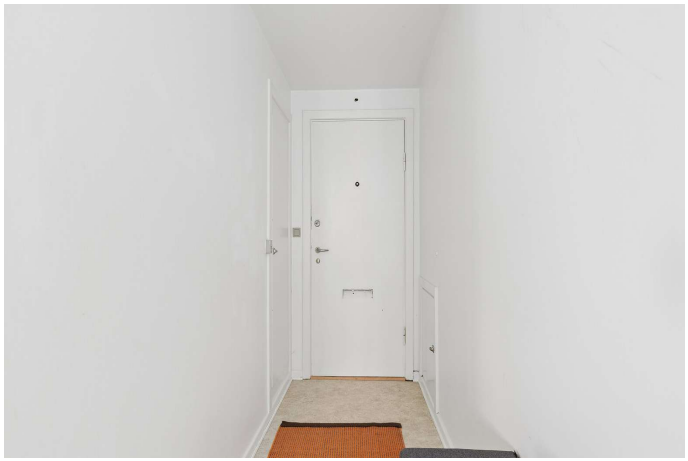
Dato: 19.11.2026



Soveværelse



Badeværelse



Gang



Gang



Gang



Udendørs

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 4, 2., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 24028
Ejerudgift/md.: kr. 3.055

Dato: 19.11.2026



Udsigt



Udendørs



Udendørs



Udendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

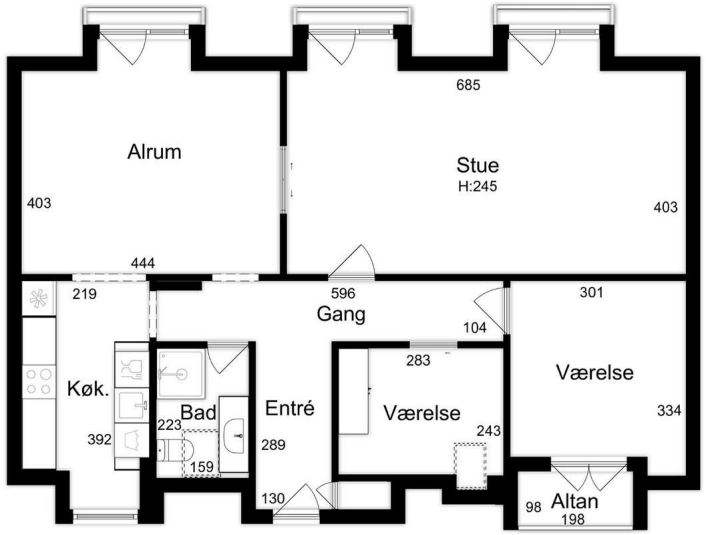
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Tværgade 4, 2., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.095.000

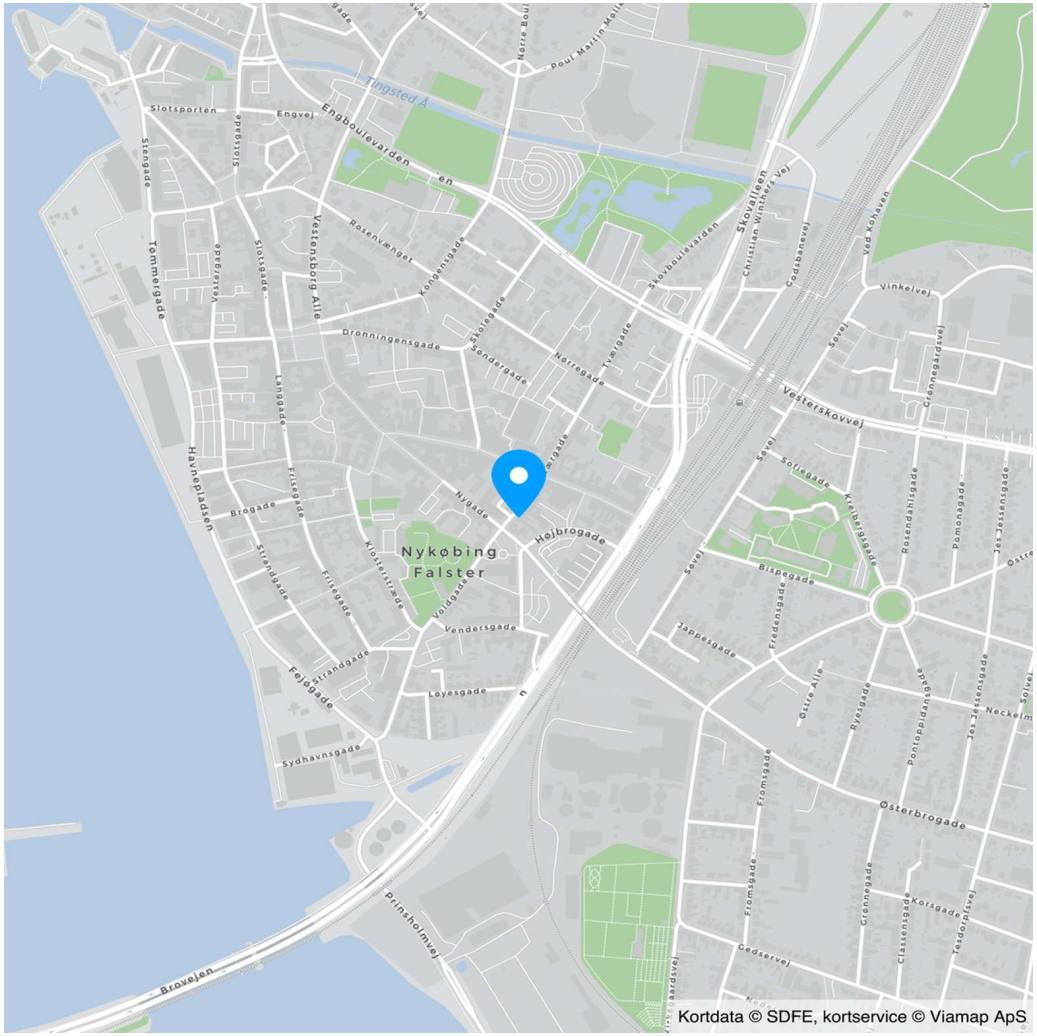
Sagsnr.: 24028
Ejerudgift/md.: kr. 3.055

Dato: 19.11.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



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 4, 2., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 24028
Ejerudgift/md.: kr. 3.055

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	506 Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.:	285956
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1947

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.213.000
Grundværdi:	349.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	970.400
Grundlag for grundskyld:	279.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	154 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	0 m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	154 m^2
BBR-boligareal:	115 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 06.07.1868 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 13.01.1879 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 06.03.1911 - Dok om skelretning
- Nr. 4: 12.01.1954 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, hegn, hegnsmur mv
- Nr. 5: 12.10.1970 - Retsanm Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 6: 18.02.1977 - Dok om andel af vandforbrug mv
- Nr. 7: 17.10.2007 - Vedtægter for Ejerforeningen Farvergården mv

Planer
Kommuneplan NYKF C1 - Bymidten
Kommuneplan NYKF C1 - Bymidten
Lokalplan NYK C22 - Facader og Skilte

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

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 4, 2., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 24028
Ejerudgift/md.: kr. 3.055

Dato: 19.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 0 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:
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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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 4, 2., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 24028
Ejerudgift/md.: kr. 3.055

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.949
Grundskyld	kr.	4.439
Fællesudgifter/ejerforening - ANSLÅET	kr.	24.000
Rottebekæmpelse / ANSLÅET	kr.	200
Renovation	kr.	3.070
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.658

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.095.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
I alt	kr.	1.105.275

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.207 md. / 74.488 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.947 md. / 59.367 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

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. 8: hovedstol kr. 15.000
Nr. 9: hovedstol kr. 624.000
Nr. 10: hovedstol kr. 200.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Farvegaarden
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 16 / 100
Tinglyst: 16 / 100
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Eget kælder rum på 7 m2.



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