

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

Nørrevang 30

4800 Nykøbing F

Pris	2.145.000 kr.
Udbetaling	110.000 kr.
Brutto	11.679 kr.
Netto	9.309 kr.
Ejerudgift (md)	1.990 kr.
Boligareal	152 m ²
Udhus	10 m ²
Grundareal	627 m ²
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1925/1978
Sagsnummer	2026051
Ejendomstype	Villa
Energimærke	C



Charmerende og indflytningsklart hus tæt på skov

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: Nørrevang 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026051
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 10.07.2026



Velkommen til Nørrevang 30, som fremstår charmerende og indflytningsklar. Ejendommen ligger på en stille vej, tæt på skoven, og tæt på stisystemer til Nordbyen med daginstitution, skole og indkøbsmuligheder, samt få minutter til midtbyen og alle dens butikker, restauranter, cafeer og kulturelle tilbud.

Denne charmerende ejendom på 152 m², i moderne stil, ligger på en 627 m² grund med flere terrasser og smuk og velholdt have. I den fine entré er pladsen under trappen til 1. salen, udnyttet til et fint lille gæstetoilet. Fra entréen træder man ind i husets 2 opholdsstuer med stuk, rosetter, trægulve og den ene af stuerne med brændeovn. Herfra træder man ind i tilbygningen fra 2005 som rummer et køkken-alrum med køkken fra Biga, gulvvarme, loft til kip, 2 ovenlysvinduer og udgang til haven. I tilbygningen er ligeledes endnu en entré som har gulvvarme og flisegulv. Herfra kan du tilgå stueetagens værelse som ligger i den ældre del af huset. Det sidste rum i tilbygningen er husets badeværelse med gulvvarme, flisegulv, toilet, vask, masser af skabe og plads til vaskesøjle. På 1. salen er der repos med trægulv. Gæste-/børneværelse med trægulv. Gennemgangsværelse med trægulv. Kontor med trægulv (der har tidligere været dør i indtil kontoret). Stort soveværelse med trægulve og indbyggede skabe.

Ejendommen er oprindeligt opført i 1925 og løbende renoveret med bl.a. tag på den oprindelige del af huset fra 2013, karnap og skorsten restaureret i 2013, tilbygning med køkken-alrum, entré og bad fra 2005, omfugning af den oprindelige del af huset i 2005, efter hulmursisoleret i den oprindelige del af huset for cirka 3 år siden samt efterisoleret under gulvet i den oprindelige del af huset for cirka 5 år siden.

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: Bastian Øster Nielsen

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: Nørrevang 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026051
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 10.07.2026



Set fra vejen



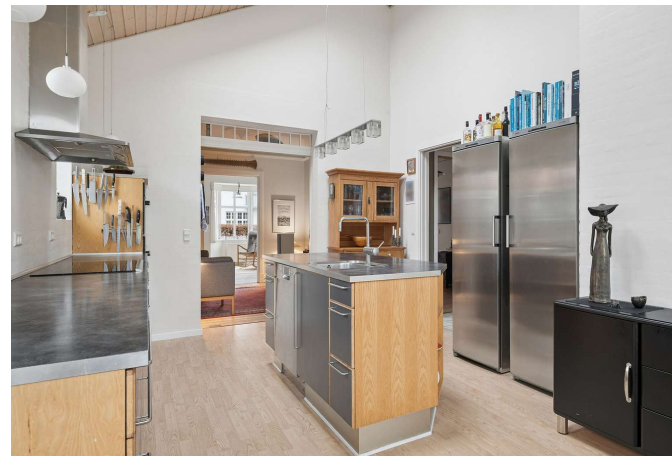
Køkken



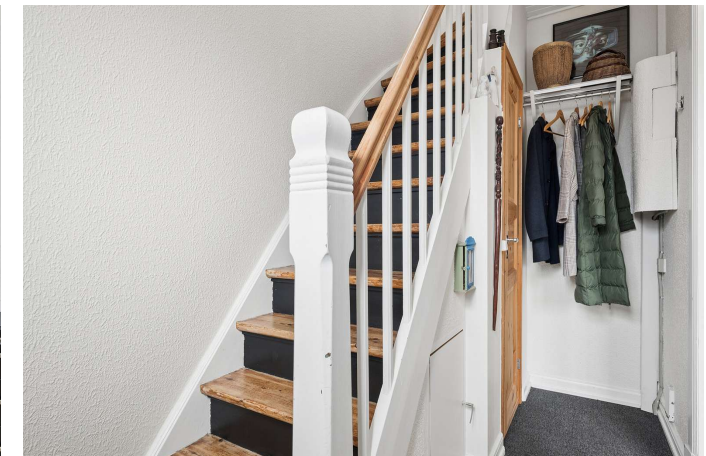
Spisestue



Køkken-alrum



Køkken-alrum

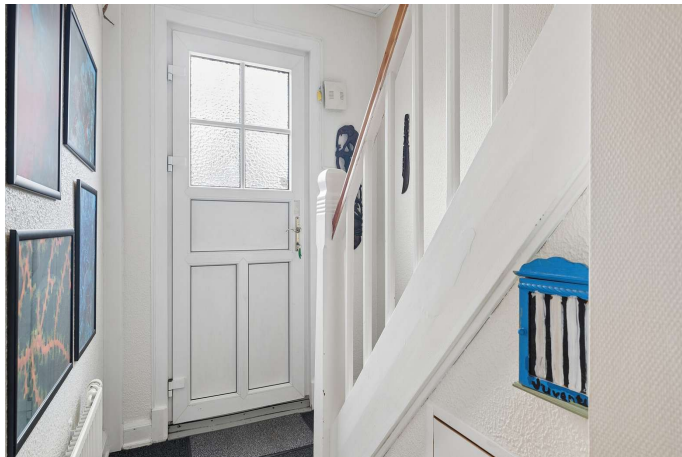


Entré

Adresse: Nørrevang 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026051
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 10.07.2026



Entré



Toilet



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Nørrevang 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026051
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 10.07.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Entré



Badeværelse

Adresse: Nørrevang 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026051
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 10.07.2026



Badeværelse



Værelse



Værelse



Repos



Værelse



Værelse

Adresse: Nørrevang 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026051
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 10.07.2026



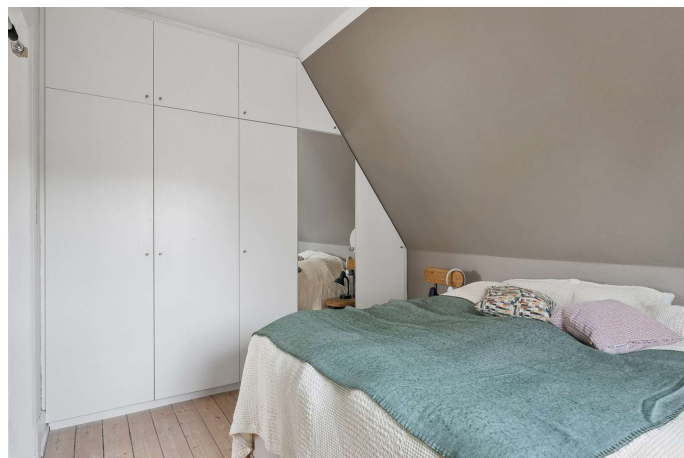
Værelse



Værelse



Soveværelse



Soveværelse



Set fra haven



Have

Adresse: Nørrevang 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026051
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

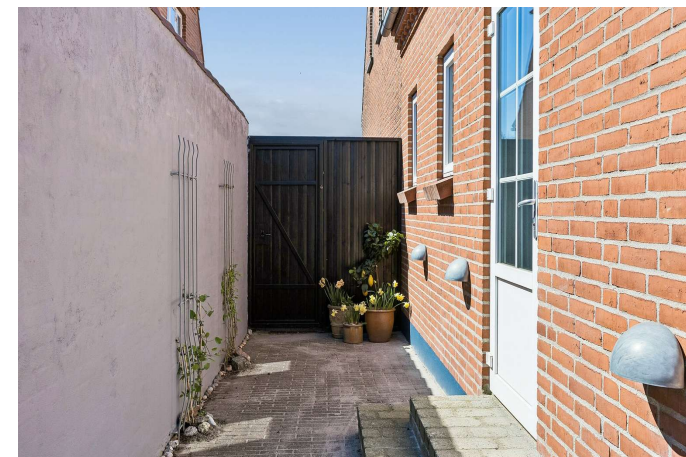
Dato: 10.07.2026



Set fra vejen



Set fra vejen



Udendørs



Terrasse



Terrasse



Set fra haven

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: Nørrevang 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026051
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

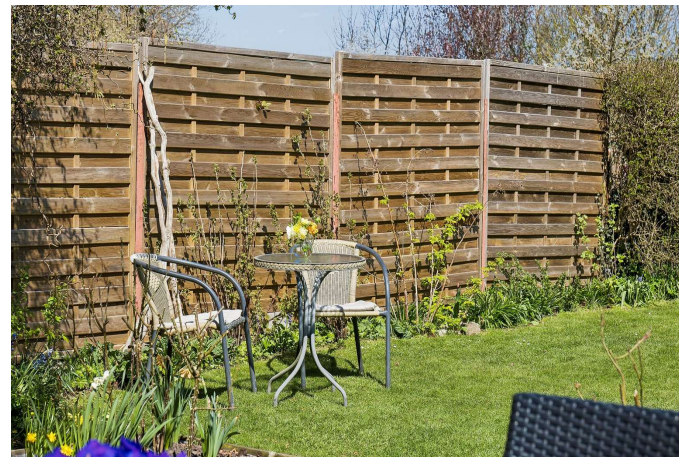
Dato: 10.07.2026



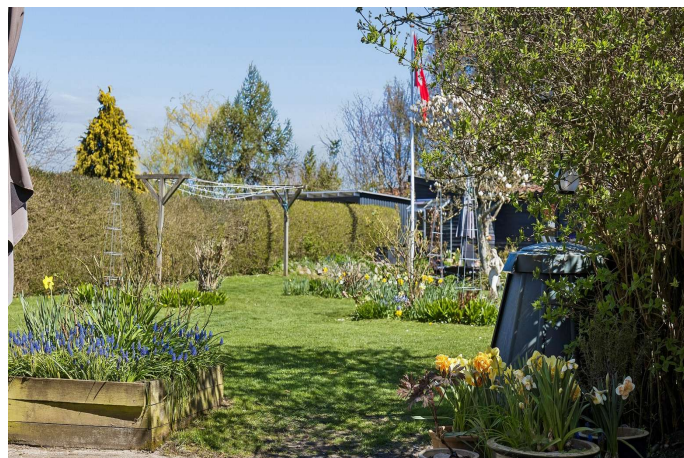
Set fra haven



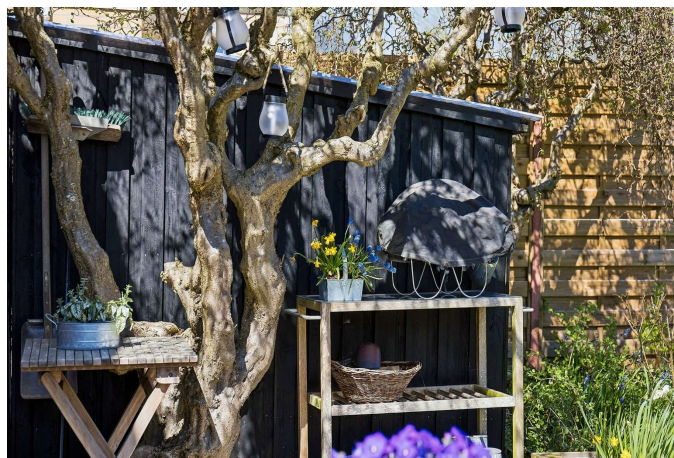
Terrasse



Udendørs



Have



Udendørs



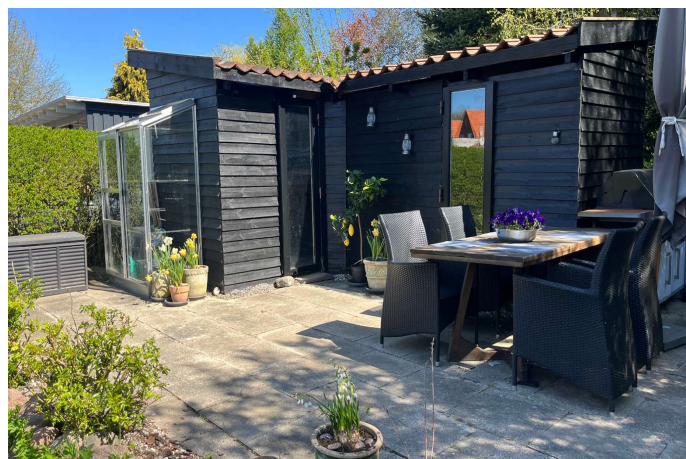
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Nørrevang 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026051
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

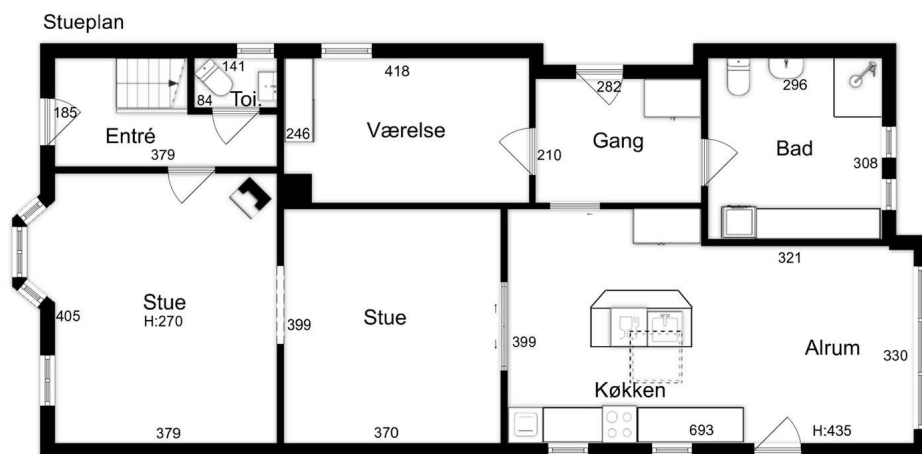
Dato: 10.07.2026



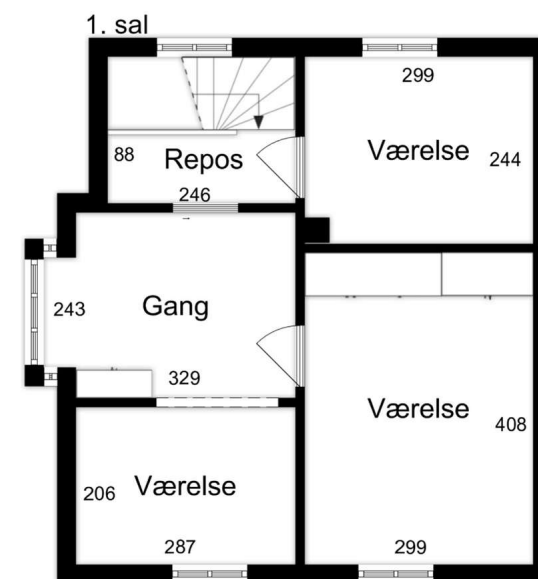
Adresse: Nørrevang 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026051
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 10.07.2026



Stueplan



1. sal

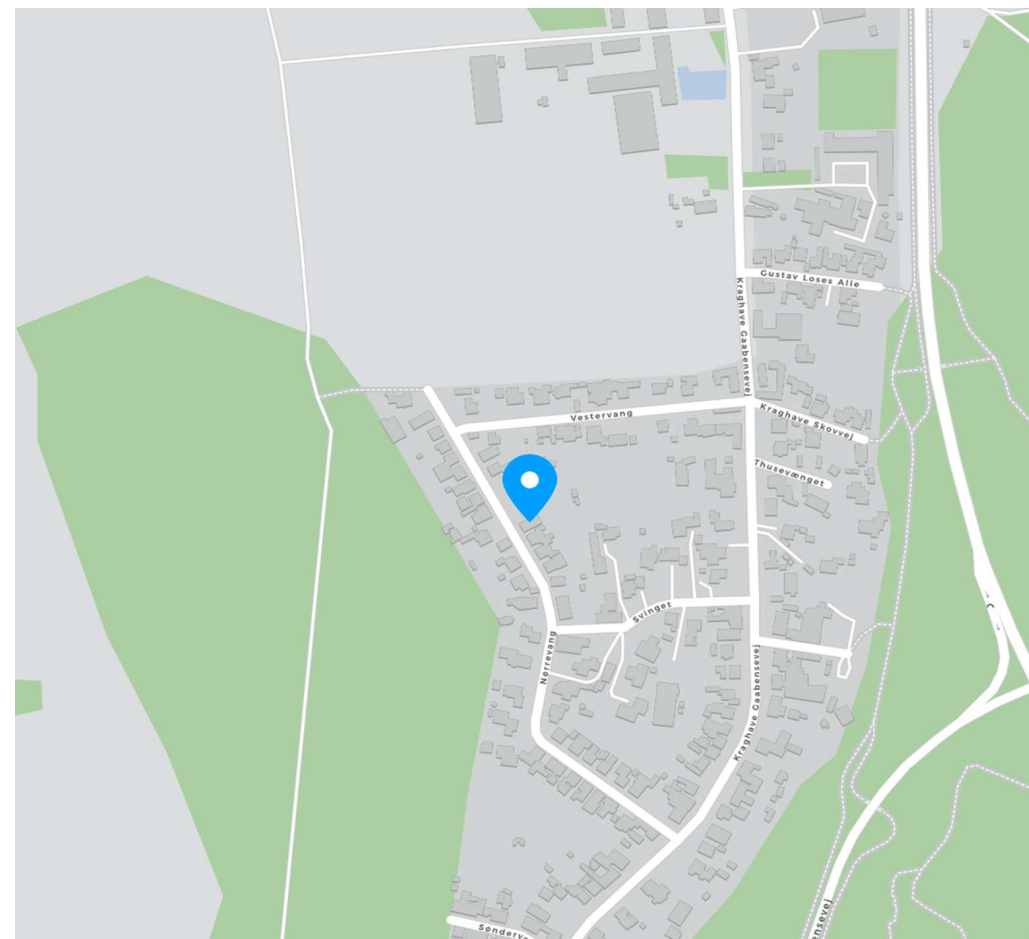
Adresse: Nørrevang 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026051
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 10.07.2026



Alle plan (1x1)



Dato: 10.07.2026

Adresse: Nørrevang 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026051
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Andre forhold af væsentlig betydning - Salgsopstilling

Renovation:
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede - generel

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003 (SOP)

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.235 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsoptstillingens 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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Nørrevang 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026051
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:			Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.242		Kontantpris	kr.	2.145.000
Grundskyld	kr.	6.665		Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.750
Renovation	kr.	3.758		Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.230
Husforsikring	kr.	6.037		Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	173		I alt	kr.	2.178.980
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000				
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	23.876		

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.679 md. / 140.152 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.309 md. / 111.703 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 kon-
verterbart 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 her-
under. 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. Gennem-
snitsrenten 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 ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Nørrevang 30, Kraghave, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 2.145.000	Sagsnr.: 2026051 Ejerudgift/md.: kr. 1.990	Dato: 10.07.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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 afgiftspantebreve 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.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 2: hovedstol kr. 847.000 Nr. 3: hovedstol kr. 500.000 Nr. 4: hovedstol kr. 372.000	

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Kraghave Grundejer- og beboerforening
 Pligt til medlemskab: Nej
 Eksisterende sikkerhed: Nej
 Ny sikkerhed udstedes: Nej



Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer. Vi er begge født og opvokset på Sydhav-
sørne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmæglerkæder. Vi sætter stor pris på at være dine lokale ejendomsmæglere, frie og uafhængige - det mener vi, giver det bedste resultat for dig som kunde. På gensyn i butikken - Hilsen Lasse Øster Dalsgaard

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199

post@john-ole.dk

www.john-ole.dk



Bastian Øster Nielsen

Ejendomsmægler, MDE

30898904

bn@john-ole.dk