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

Charmerende rødstensvilla med skøn gårdhave på Østerbro

# Kreibergsgade 4

## 4800 Nykøbing F

| | |
|---|---|
| Pris | 2.095.000 kr. |
| Udbetaling | 105.000 kr. |
| Brutto | 11.425 kr. |
| Netto | 9.105 kr. |
| Ejerudgift (md) | 2.019 kr. |
| Boligareal | 134 $m^2$ |
| Garage | 20 $m^2$ |
| Udhus | 27 $m^2$ |
| Grundareal | 240 $m^2$ |
| Værelser | 4 |
| Antal plan | 1 |
| Byggeår | 1931 |
| Sagsnummer | 25220 |
| 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: Kreibergsgade 4, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 25220
Ejerudgift/md.: kr. 2.019

Dato: 12.06.2026

På attraktiv beliggenhed på Østerbro udbydes denne charmerende rødstensvilla med rødt tegltag og klassiske dannebrogsvinduer, der tilsammen skaber et varmt og indbydende udtryk. Her får du en bolig med masser af personlighed, hvor de originale detaljer er flot kombineret med en funktionel planløsning, som gør huset både hyggeligt og nemt at indrette i hverdagen. Allerede ved ankomsten mærkes den gode stemning og de mange kvaliteter, som gør denne ejendom til noget særligt.

Boligen rummer 134 m2 beboelse samt 27 m2 integreret tilbygning med huset. Her finder du et praktisk bryggers, en bagindgang og et kontor, der giver ekstra fleksibilitet i hverdagen, hvad enten du har behov for hobbyrum, hjemmearbejdsplads eller blot ekstra opbevaring. Husets hjerte er det dejlige køkken/alrum med udgang til gårdhaven, hvor lys og sammenhæng skaber en naturlig ramme om både madlavning og samvær. Der er fra køkkenet adgang til godt viktualierum. Den lyse opholds- og spisestue har smukke plankegulve og en behagelig atmosfære, som indbyder til både hverdag og gæstebesøg. Ved hovedindgangen er der indrettet pænt gæstetoilet og der er ligeledes rigtig god trappe til 1.salen.

På første sal venter tre store værelser, alle uden skråvægge, hvilket giver en usædvanlig god rumfornemmelse og nem møblering. Her er også flotte plankegulve, som understreger husets klassiske charme. Badeværelset er indrettet med bruseniche, vinylgulv og flisevægge og fremstår funktionelt. Udenfor venter en nem og meget overskuelig gårdhave, som er anlagt med fliser og ligger dejligt solrigt, så du kan nyde udelivet med minimal vedligeholdelse. Beliggenheden er yderst praktisk med kort afstand til banegården, børnepasning, skole og byens centrum, hvilket gør dette til et oplagt valg for familien, der ønsker både charme og hverdagens bekvemmelighed.

Derudover er der 20 m2 garage som er ideelt til brug for opbevaring af cykler, barnevogn eller lille værksted.

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: Kreibergsgade 4, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 25220
Ejerudgift/md.: kr. 2.019

Dato: 12.06.2026

Stue

Stue

Spisestue

Køkken

Køkken

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

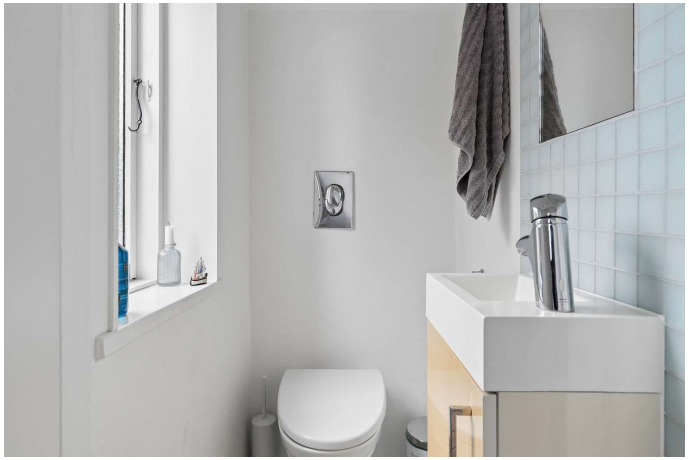
Adresse: Kreibergsgade 4, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 25220
Ejerudgift/md.: kr. 2.019

Dato: 12.06.2026

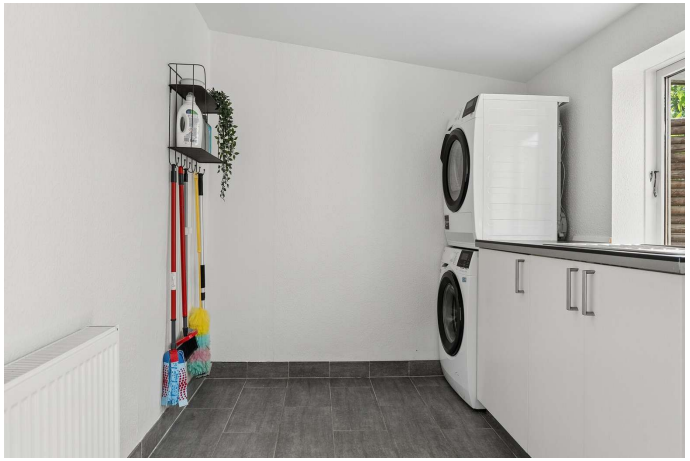
Køkken

Køkken



Badeværelse

Gang



Bryggers

Værelse

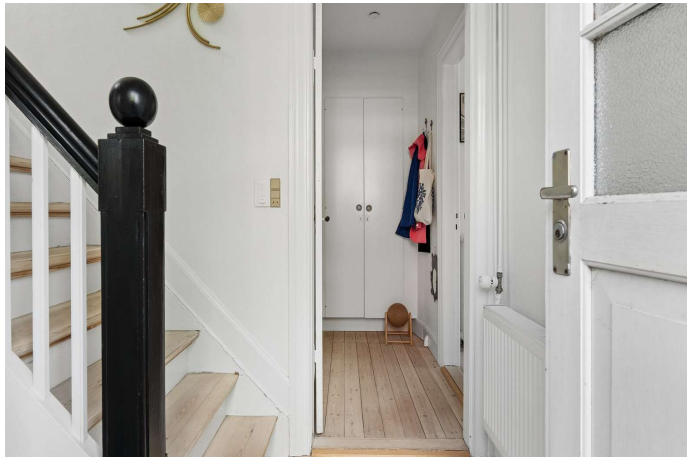

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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

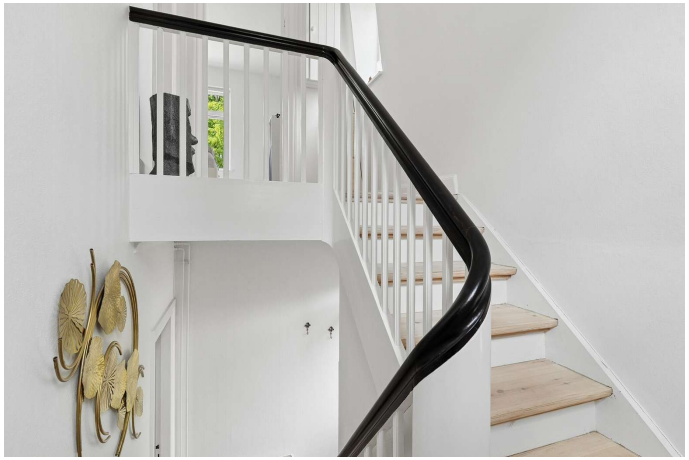
Adresse: Kreibergsgade 4, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 25220
Ejerudgift/md.: kr. 2.019

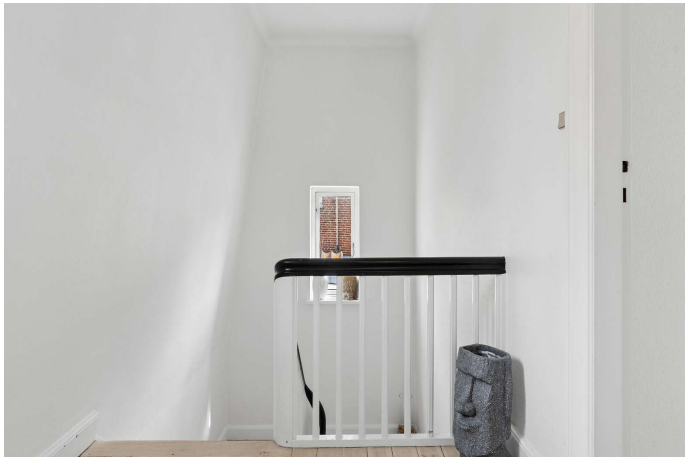
Dato: 12.06.2026



Gang



Opgang



Repos

Badeværelse

Soveværelse

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: Kreibergsgade 4, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 25220
Ejerudgift/md.: kr. 2.019

Dato: 12.06.2026

Soveværelse

Soveværelse

Værelse

Garage

Terrasse

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: Kreibergsgade 4, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

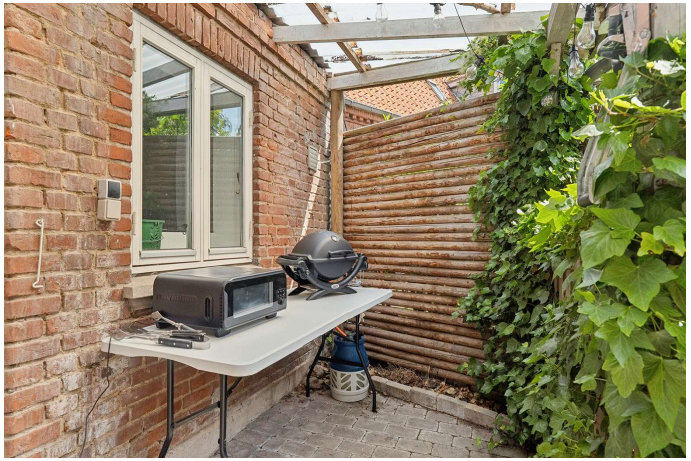
Sagsnr.: 25220
Ejerudgift/md.: kr. 2.019

Dato: 12.06.2026

Terrasse

Udendørs

Terrasse



Udendørs

Terrasse

Udendørs



**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

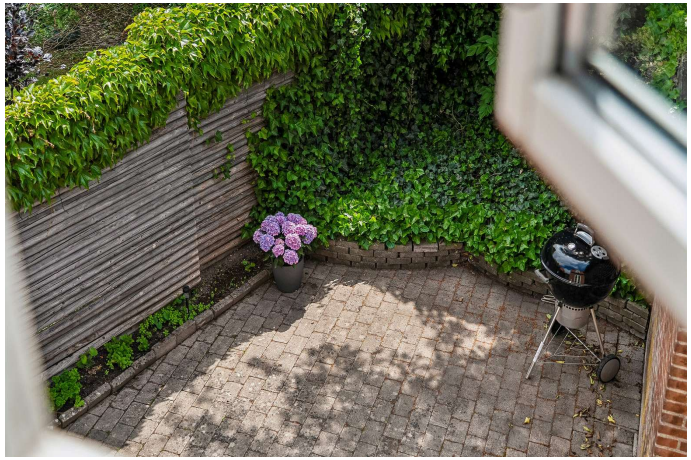
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

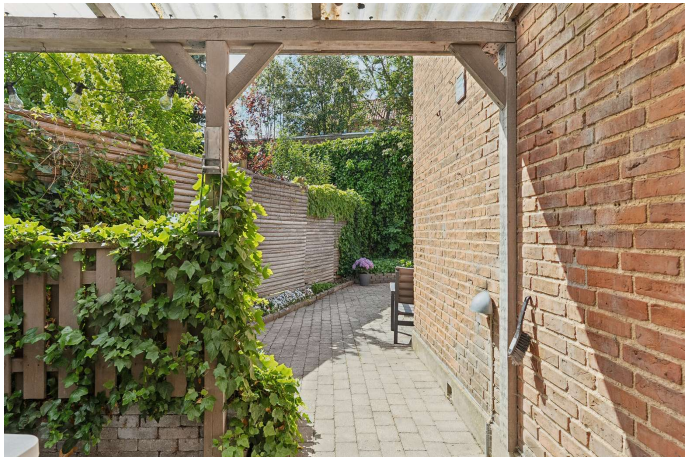
Adresse: Kreibergsgade 4, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 25220
Ejerudgift/md.: kr. 2.019

Dato: 12.06.2026



Udsigt



Udendørs

Set fra haven

Set fra vejen

Set fra vejen

Set fra vejen

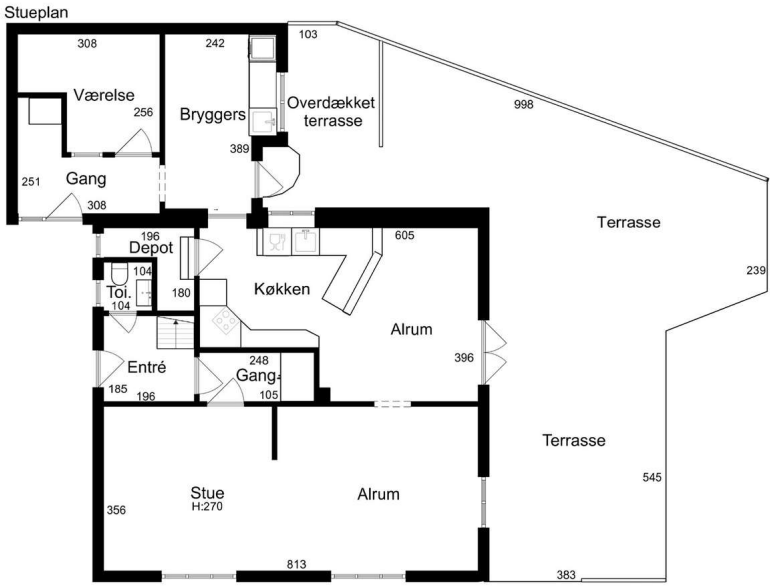

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

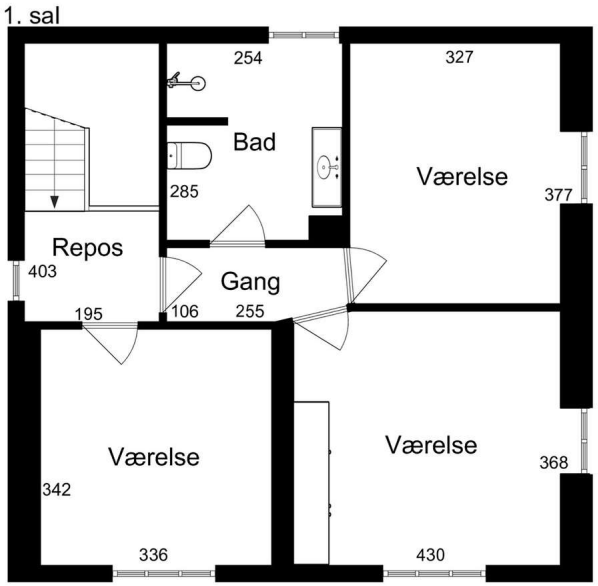
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Kreibergsgade 4, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 25220
Ejerudgift/md.: kr. 2.019

Dato: 12.06.2026




EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

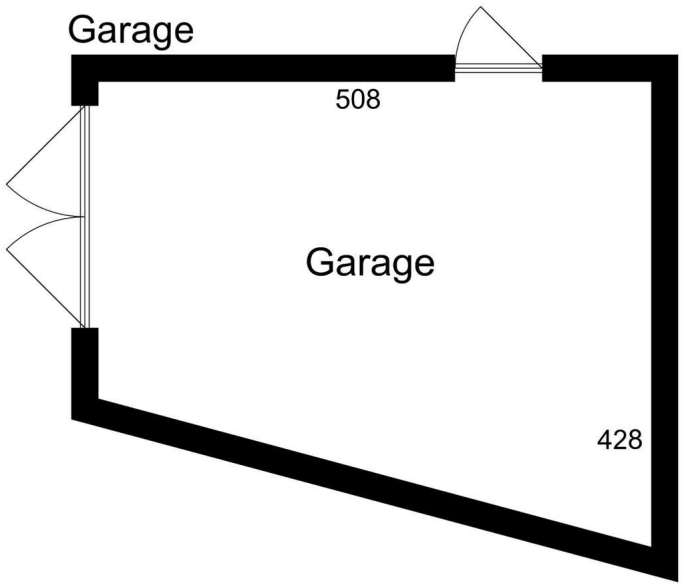

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Kreibergsgade 4, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

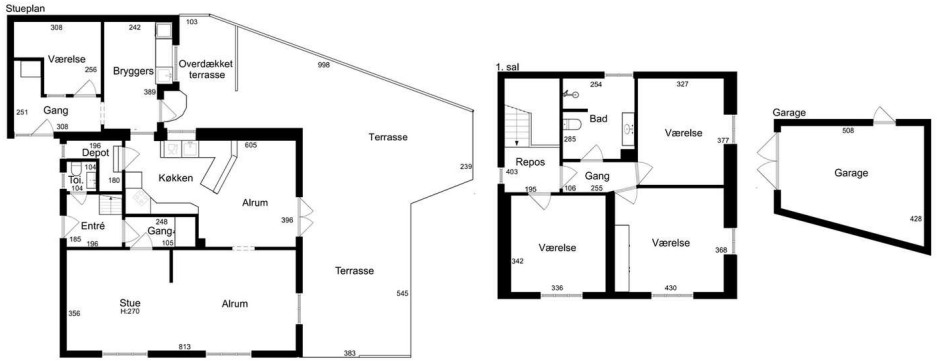
Sagsnr.: 25220
Ejerudgift/md.: kr. 2.019

Dato: 12.06.2026




EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Kælder




EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)


COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

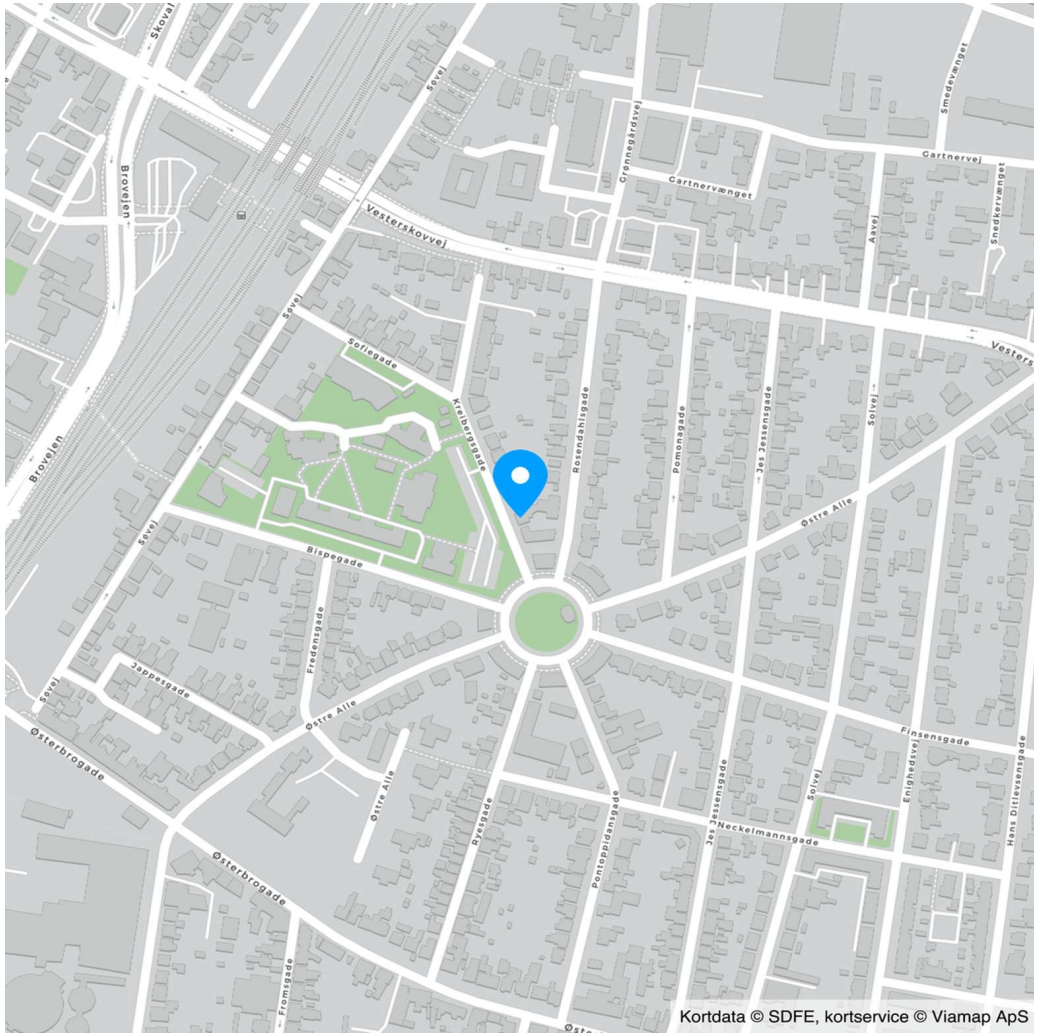
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Kreibergsgade 4, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 25220
Ejerudgift/md.: kr. 2.019

Dato: 12.06.2026





**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: Kreibergsgade 4, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 25220
Ejerudgift/md.: kr. 2.019

Dato: 12.06.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Guldborgsund |
| Matr.nr.: | 731p Nykøbing F. Bygrunde |
| BFE-nr.: | 5426253 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1931 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr. | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 1.649.000 |
| Grundværdi: | 633.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.319.200 |
| Grundlag for grundskyld: | 506.400 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 240 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 134 $m^2$ |
| Øvrige arealer: | |
| Garage: | 20 $m^2$ |
| Udhus: | 27 $m^2$ |

** 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: 18.12.1924 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 21.09.1987 - Retsanm Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 10.03.2004 - Lokalplan F43

**Planer**
Kommuneplan NYKF B15 - Ældre boligområde Indre Østerbro Nykøbing F.
Lokalplan NYK F43 - Østerbro

**Anvendelsesbegrænsninger**
Ejendommen har bevaringsværdi 5.

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

, Opvaskemaskine (Sharp), Ovn (Blomberg, Indbygget pyrolyseovn), Emhætte (Ukendt), Kogeplade (Voss, Der er en yderring som er defekt), Køle/fryseskab (Samsung)

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: Kreibergsgade 4, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 25220
Ejerudgift/md.: kr. 2.019

Dato: 12.06.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Storstrøms Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolicen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.600 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens 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: 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 C

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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.

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

 **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: Kreibergsgade 4, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 25220
Ejerudgift/md.: kr. 2.019

Dato: 12.06.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 6.728 |
| Grundskyld | kr. | 8.052 |
| Renovation | kr. | 3.758 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 168 |
| Husforsikring | kr. | 5.524 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 24.230 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 2.095.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 14.450 |
| I alt | kr. | 2.109.450 |

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.425 md. / 137.099 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.105 md. / 109.265 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.


**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: Kreibergsgade 4, 4800 Nykøbing F<br>Kontantpris: kr. 2.095.000 | Sagsnr.: 25220<br>Ejerudgift/md.: kr. 2.019 | Dato: 12.06.2026 |

| | |
|---|---|
| Tinglysningsafgiftsreduktion:<br>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:<br>Nr. 4: hovedstol kr. 1.266.000 |

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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 Sydhavsøerne 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

### Lasse Øster Dalsgaard

Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881
ld@john-ole.dk