

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	

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: 09.06.2026



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

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

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

Dato: 09.06.2026



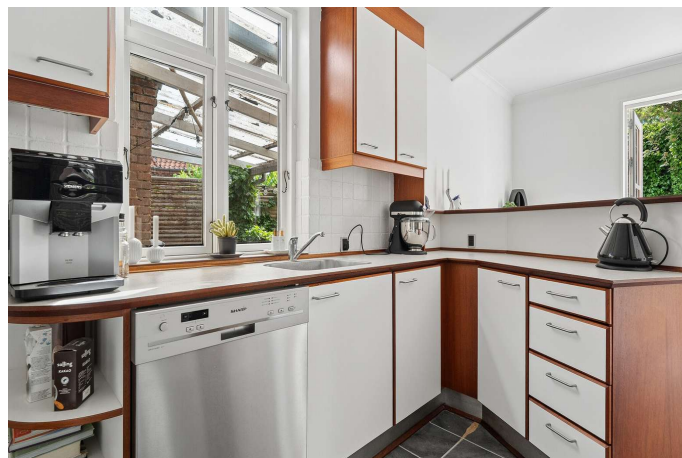
Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken

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

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

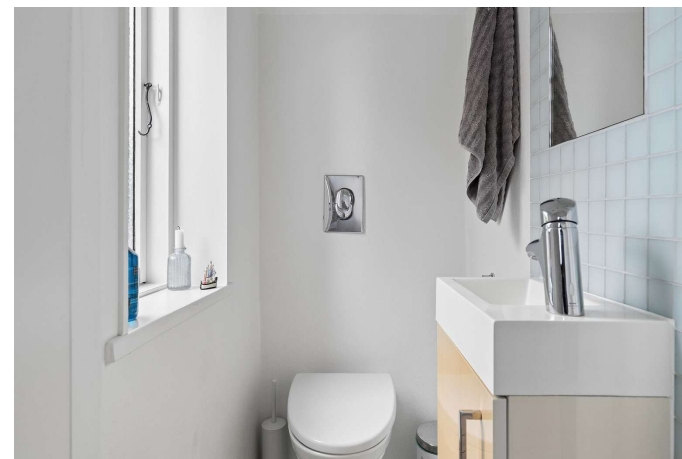
Dato: 09.06.2026



Køkken



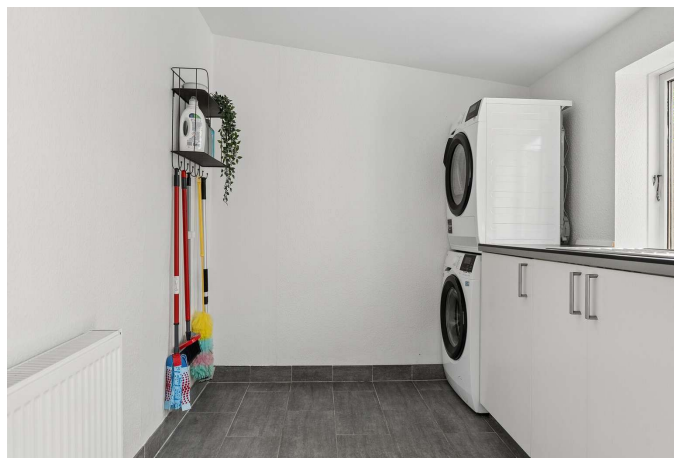
Køkken



Badeværelse



Gang



Bryggers

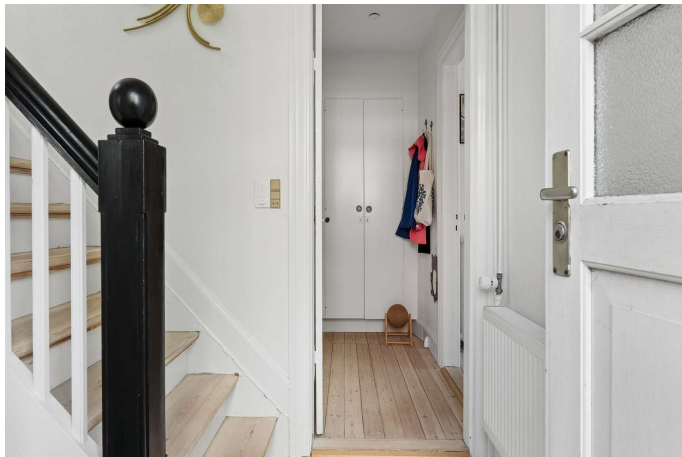


Værelse

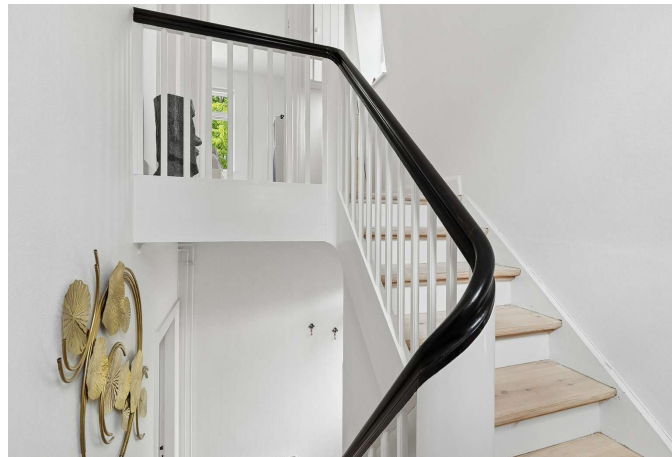
Adresse: Kreibergsgade 4, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

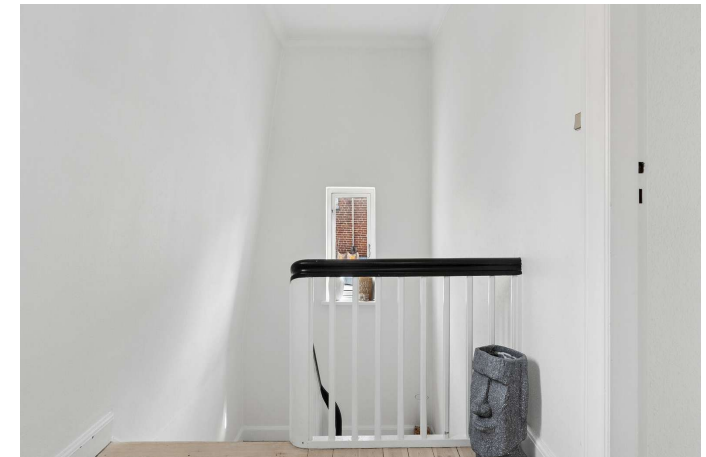
Dato: 09.06.2026



Gang



Opgang



Repos



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse

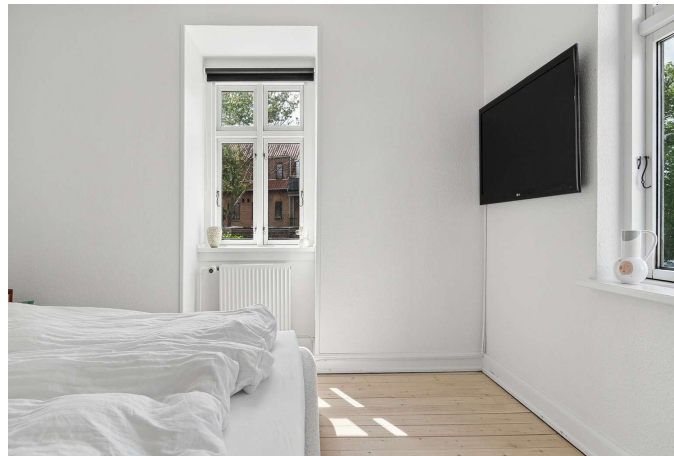
Adresse: Kreibergsgade 4, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

Dato: 09.06.2026



Soveværelse



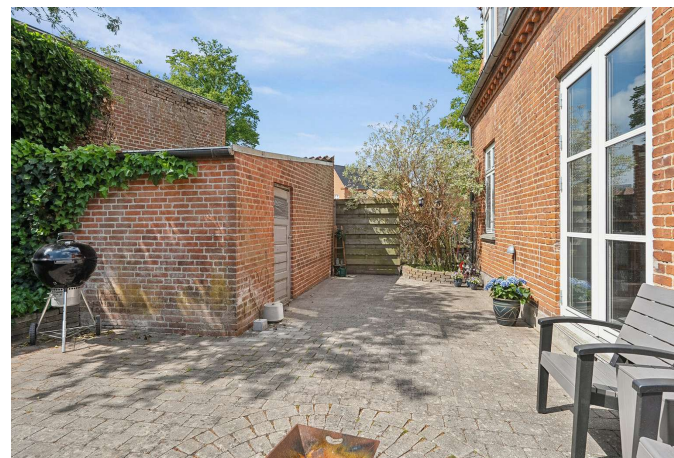
Soveværelse



Værelse



Garage



Terrasse



Udendørs

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

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

Dato: 09.06.2026



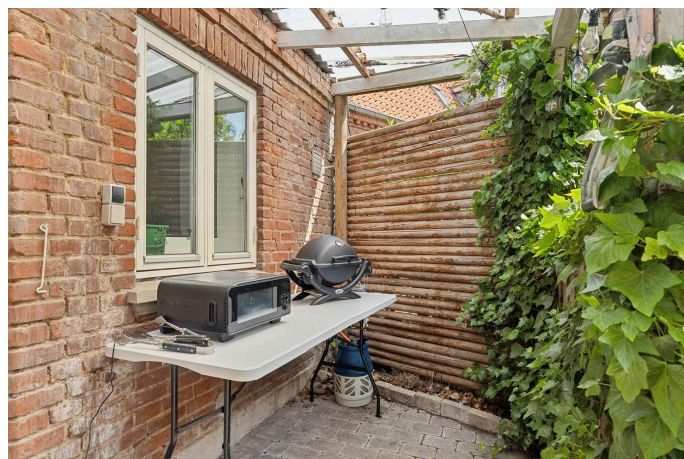
Terrasse



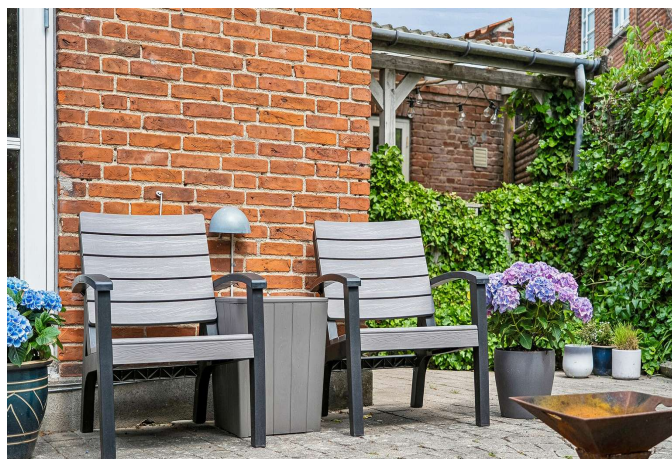
Udendørs



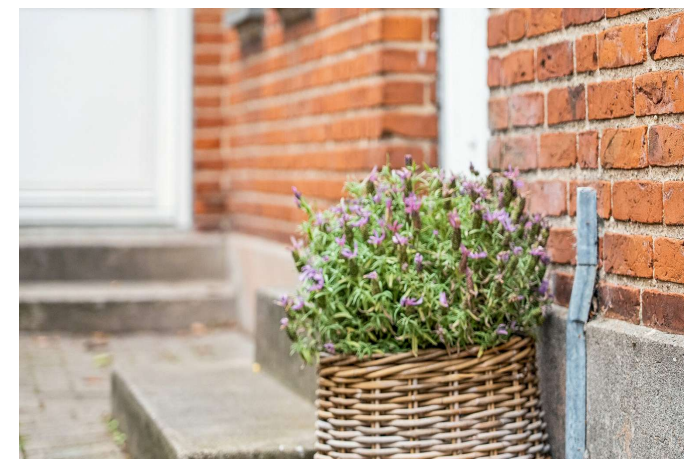
Terrasse



Udendørs



Terrasse

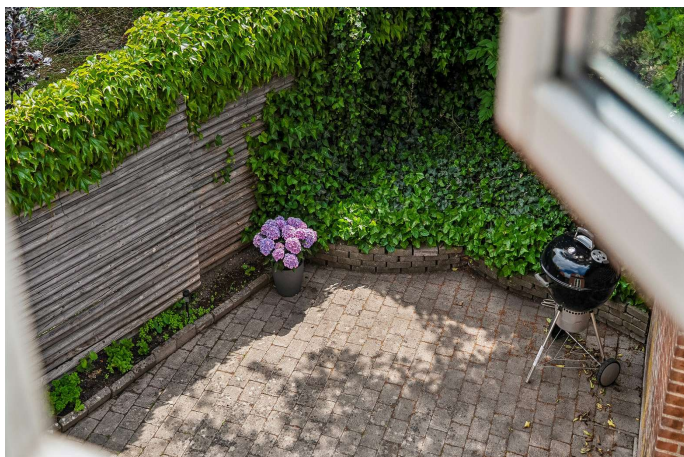


Udendørs

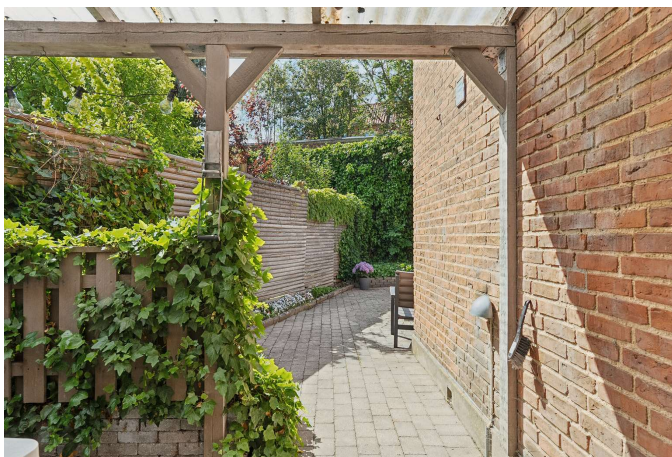
Adresse: Kreibergsgade 4, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

Dato: 09.06.2026



Udsigt



Udendørs



Set fra haven



Set fra vejen



Set fra vejen

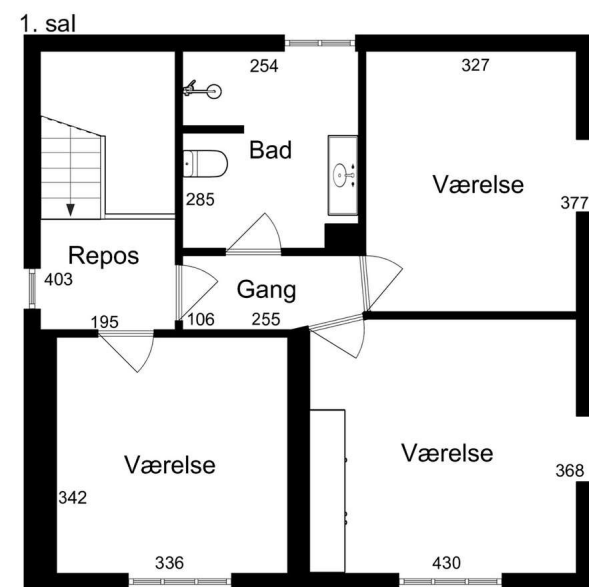
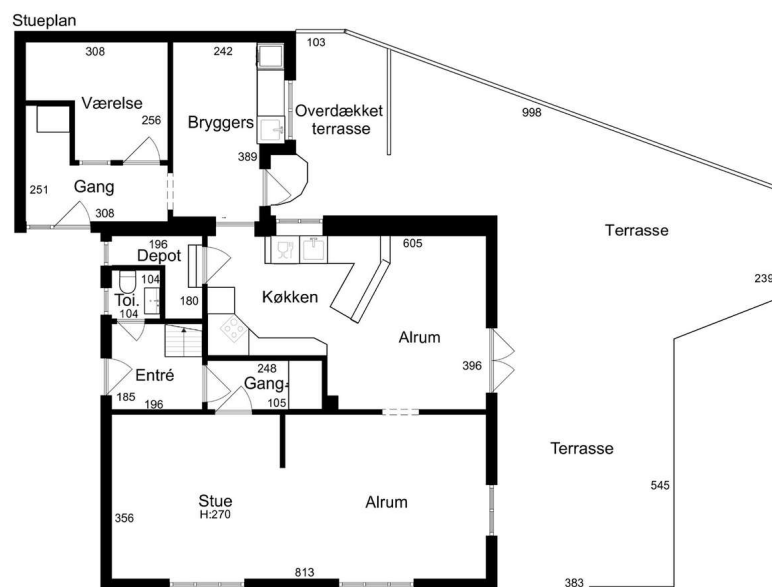


Set fra vejen

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

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

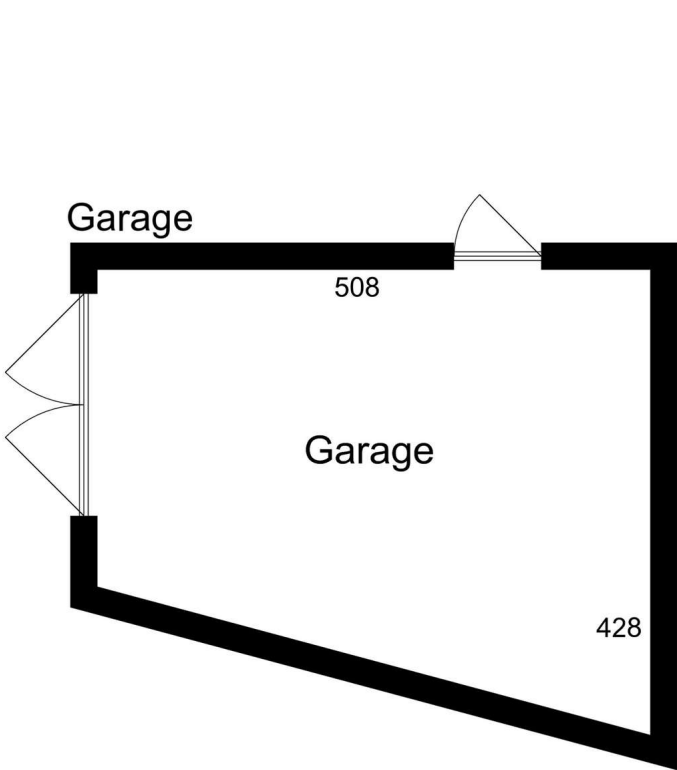
Dato: 09.06.2026



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

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

Dato: 09.06.2026



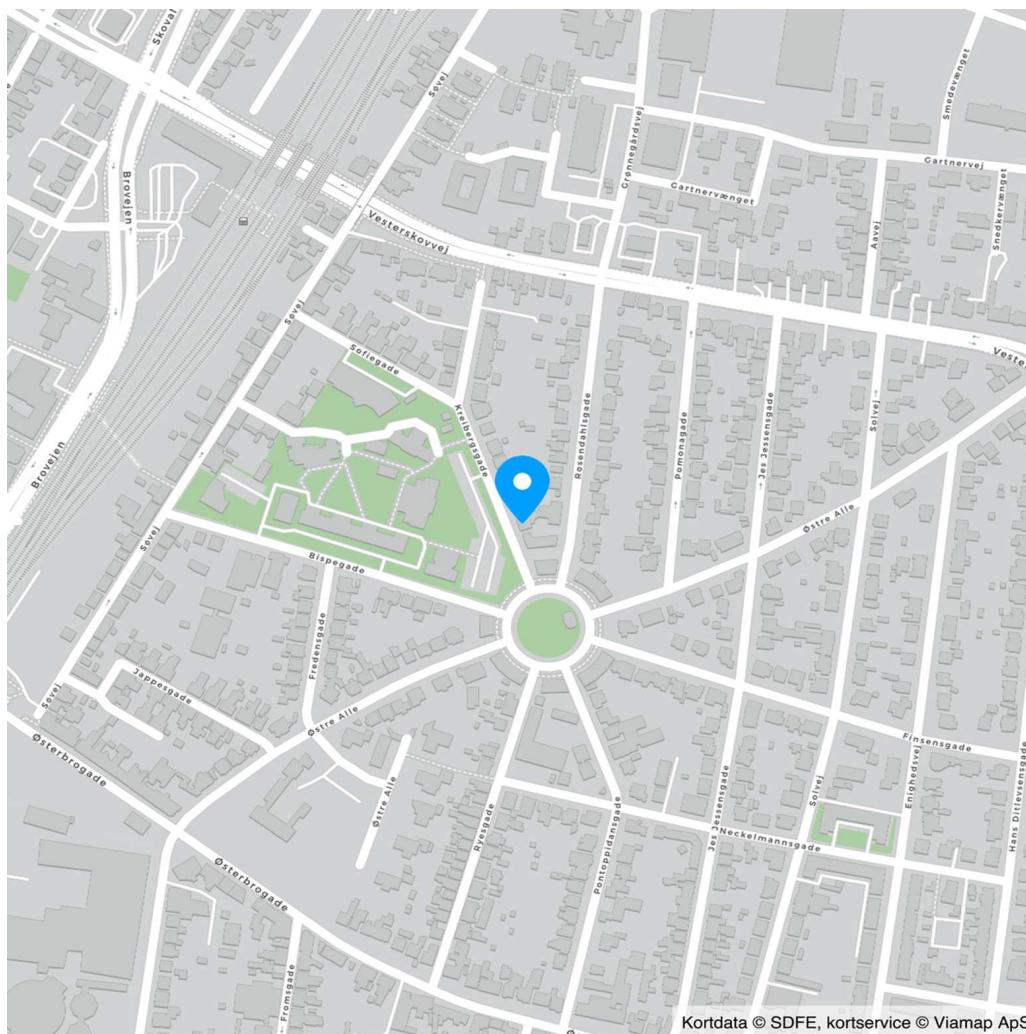
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

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

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

Dato: 09.06.2026



Dato: 09.06.2026

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

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

Dato: 09.06.2026

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 forsikringspolice.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

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 salgsoptillingens 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

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

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

Dato: 09.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.728	Kontantpris	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	8.052	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	3.758	I alt	kr.	2.109.450
Rottebekæmpelse	kr.	168	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.		
Husforsikring	kr.	5.524			
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	24.230	

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.

Adresse: Kreibergsgade 4, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 2.095.000	Sagsnr.: 25220 Ejerudgift/md.: kr. 2.019	Dato: 09.06.2026
<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 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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 4: hovedstol kr. 1.266.000	

Gæld udenfor købesummen
Ingen



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 ejendomsmægler-
kæder. 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 Han- sen

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