

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



## Tværgade 4, 1

4800 Nykøbing F

Pris	1.245.000 kr.
Udbetaling	65.000 kr.
Brutto	6.808 kr.
Netto	5.426 kr.
Ejerudgift (md)	2.981 kr.
Boligareal	117 m <sup>2</sup>
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1947
Altan	Ja
Elevator	Nej
P-plads	Nej
Sagsnummer	24505
Ejendomstype	Ejerlejlighed
Energimærke	+ <b>C</b>

Centralt beliggende ejerlejlighed med 40 m<sup>2</sup> kælderrum

## 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, 1., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 24505  
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 10.06.2026



En rigtig pæn lejlighed, hvis du vil bo midt i byen.

Rigtig pæn, lys og godt indrettet ejerlejlighed på 117 m2 beboelse, beliggende i midt-byen. Ejendommen er opført i røde sten med rødt tegltag og termovinduer. Ejendommen har et fælles indgangsparti/port med dør til en pæn, fælles opgang. Den ligger i gåafstand fra alle byens faciliteter som indkøb, bus, tog m.m. Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Indeholder: Entré/fordelingsgang med laminatklid og indbygget skab. Pænt badeværelse med elgulvvarme, flisevægge, flisegulv, vask, toilet samt bruseniche. Dejligt køkken med samme gulv som i entré/fordelingsgang. Stort alrum med parketgulv og skydedøre med glas til opholdsstuen. Stor, lys opholdsstue med parketgulv og mulighed for at lave et ekstra værelse. Dejligt værelse med parketgulv under gulvtæppe og skabe. Soveværelse med parketgulv under gulvtæppe og dobbeltdør til hyggelig altan.

Der er desuden lille gårdhave, fælles cykelrum og bagindgang fra Højbrogade. Desuden medfølger 40 m2 kælderrum registreret som erhvervslejlighed, som har mange gode anvendelsesmuligheder.

### 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

Adresse: Tværgade 4, 1., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 24505  
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 10.06.2026



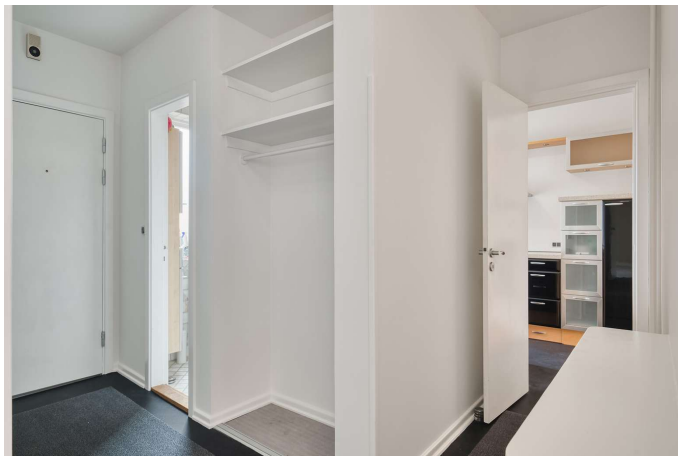
Køkken



Køkken



Køkken



Entré



Entré



Stue

Adresse: Tværgade 4, 1., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 24505  
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 10.06.2026



Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Soveværelse

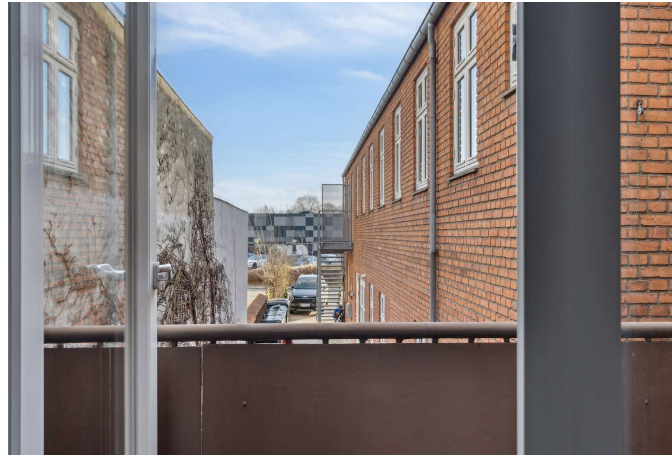
Adresse: Tværgade 4, 1., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 24505  
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 10.06.2026



Soveværelse



Altan



Kælderrum



Kælderrum



Bryggers



Udsigt

Adresse: Tværgade 4, 1., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 24505  
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 10.06.2026



Udendørs

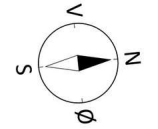
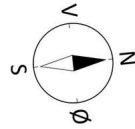


Set fra vejen

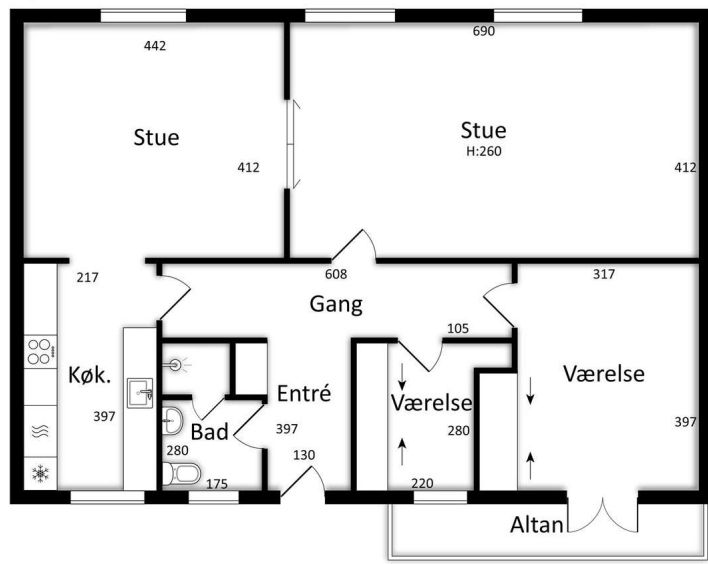
Adresse: Tværgade 4, 1., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 24505  
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 10.06.2026

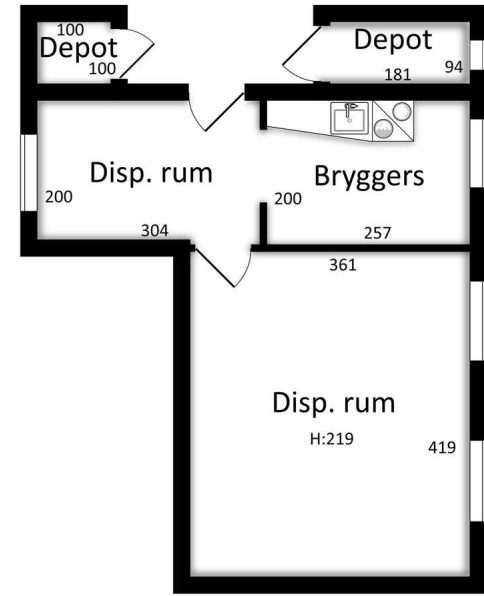


1. sal



1. sal

Kælder

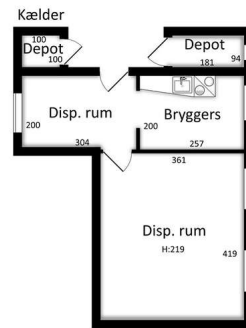
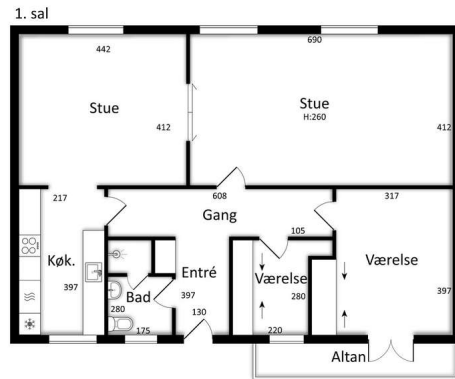
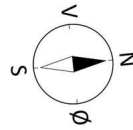


Kælder

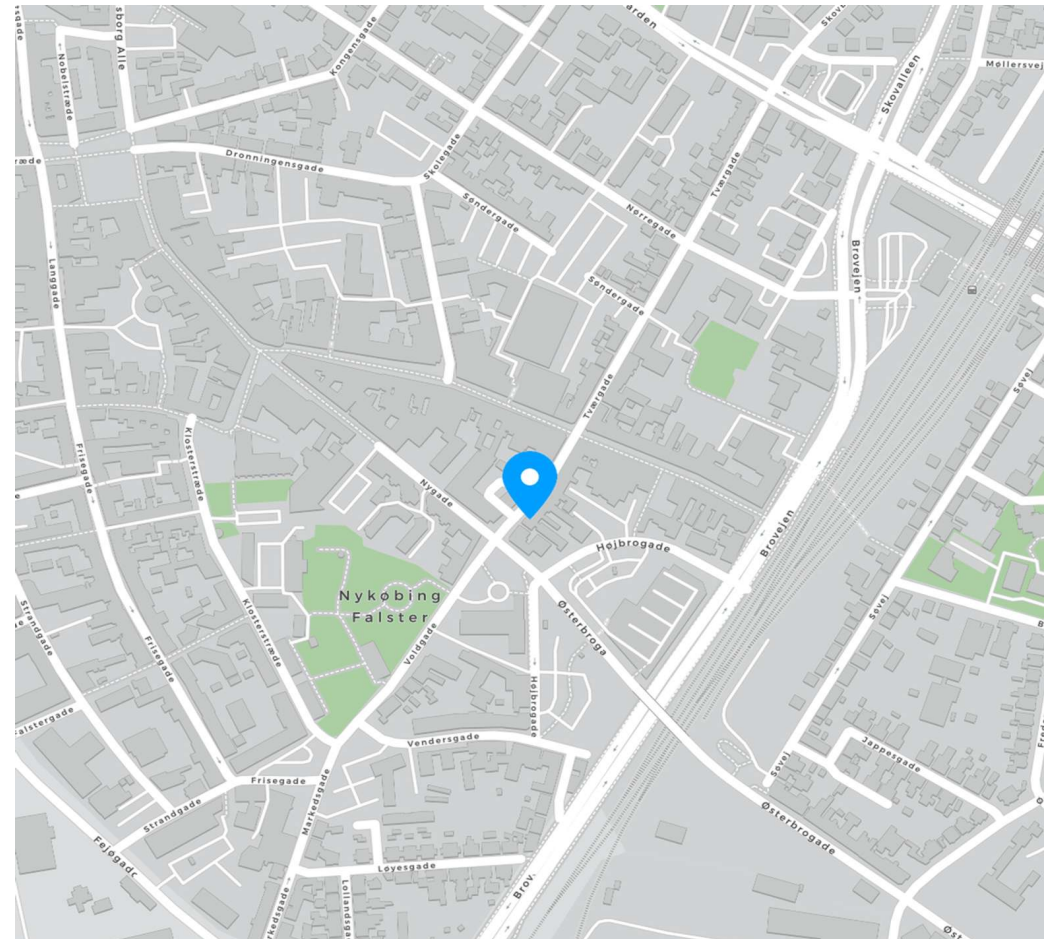
Adresse: Tværgade 4, 1., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 24505  
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 10.06.2026



Alle plan (1x1)



Adresse: Tværgade 4, 1., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 24505  
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 10.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	506 Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.:	285954
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1947

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.332.000
Grundværdi:	364.800
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.065.600
Grundlag for grundskyld:	291.840

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	147 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	115 m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	32 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	117 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal i alt:	42 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 6: 18.02.1977 - Dok om adgang til kæler mv
- Nr. 7: 18.02.1977 - Dok om andel af vandforbrug mv
- Nr. 8: 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):

Indbygningsovn Samsung, Induktion Brandt, emhætte Falmecc, køle- fryseskab Brandt, mikroovn Samsung og opvaskemaskine Bosch.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Tværgade 4, 1., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 24505  
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 10.06.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Byzone:**

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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

OBS - grundskyld og ejendomsværdiskat er anslået.

Idet kælderens vurdering er fra 2018 er denne vurdering lagt oven i lejlighedens vurdering. Grundskyld og ejendomsværdiskat er beregnet på baggrund af de to vurderinger lagt sammen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.269                      Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme er 1.440 dkk aconto månedligt.

Vand er 300 dkk aconto månedligt.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C

Adresse: Tværgade 4, 1., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 24505  
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 10.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.435	Kontantpris	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	4.640	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	25.524	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	168	Ejerskiftegebyr til administrator af ejerforeningen	kr.	1.875
			Ekspeditionsgebyr til berigtigelse af debitorskifte, anslået	kr.	1.500
			I alt	kr.	1.259.550
			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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.767			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.808 md. / 81.700 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.426 md. / 65.107 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: Tværgade 4, 1., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 24505  
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 10.06.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Farvegaarden

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Ejerpantebrev - skal forhøjes med kr. 10.000.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 19 / 100

Tinglyst: 19 / 100

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Fælles cykelkælder. Brugsret til kælderrum.



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



**Bastian Øster Nielsen**

Ejendomsmægler, MDE

30898904

bn@john-ole.dk