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

Pænt rækkehus tæt på centrum

Østerbrogade 26C

4800 Nykøbing F

Pris	895.000 kr.
Udbetaling	45.000 kr.
Brutto	4.930 kr.
Netto	3.928 kr.
Ejerudgift (md)	1.834 kr.
Boligareal	66 m^2
Værelser	3
Antal plan	2
Byggeår	1950/2006
Altan	Nej
Elevator	Nej
P-plads	Ja
Sagsnummer	2026103
Ejendomstype	Ejerlejlighed
Energimærke	B

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: Østerbrogade 26C, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026103
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 03.07.2026

Velkommen til Østerbrogade 26C. Ejendommen er registreret som ejerlejlighed, men fungerer som et almindeligt rækkehus med en fælles ejerforening. Ejendommen byder på 66 m² bolig som er indrettet i lyse materialer. Ejendommen er i 2006 omdannet til lejligheder og her har man lavet bl.a. vandbåren gulvvarme i hele lejligheden, køkken, bad m.m.

Ejendommen indeholder: Entré med god skabsplads. Stort badeværelse med plads til vaskemaskine og tørretumbler. Køkken i åben forbindelse med stuen. Opholds- og spisestue med trappe til 1. salen og udgang til en lille privat terrasse.

På førstesalen: Møblerbart repos og 2 gode størrelse værelser.

Ejendommen har en super god beliggenhed, hvor sportsfaciliteter, indkøbsmuligheder og gågaden er lige i nærheden. Dette gør det nemt for den lille familie i en travl hverdag.

Hvis du godt kan lide have, men helst noget der er nemt, så er dette det rette for dig. Stor fælles have og privat terrasse på den modsatte side. På terrassen kan man sidde i læ og være ugeneret.

Så drømmer du om et hyggeligt rækkehus beliggende centralt i Nykøbing, så er denne ejendom lige noget for dig.

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

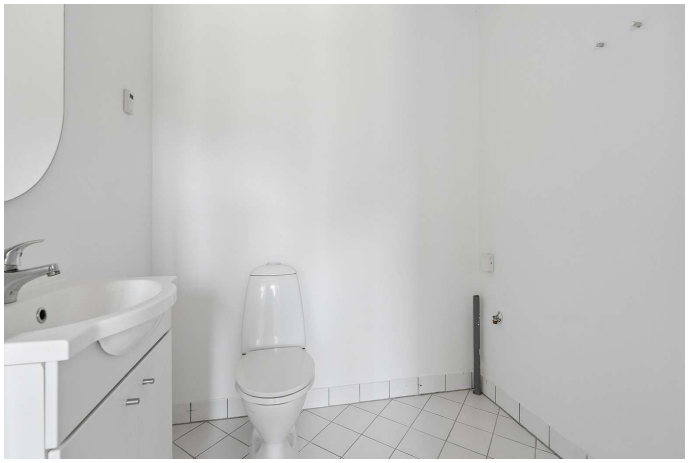
Adresse: Østerbrogade 26C, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026103
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 03.07.2026

Entré

Badeværelse



Badeværelse

Køkken

Køkken

Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

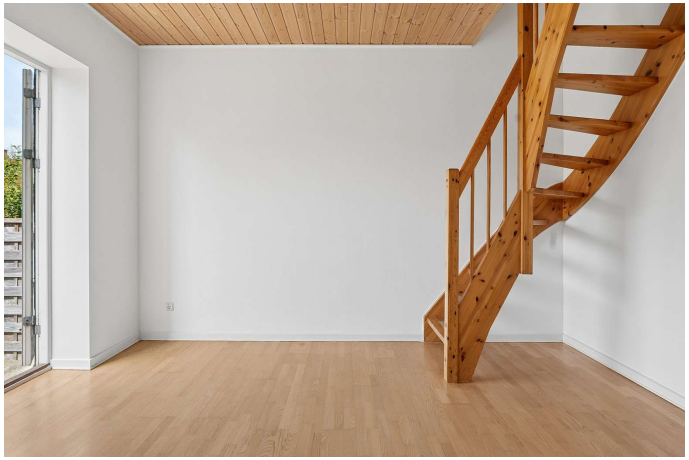
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Østerbrogade 26C, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026103
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

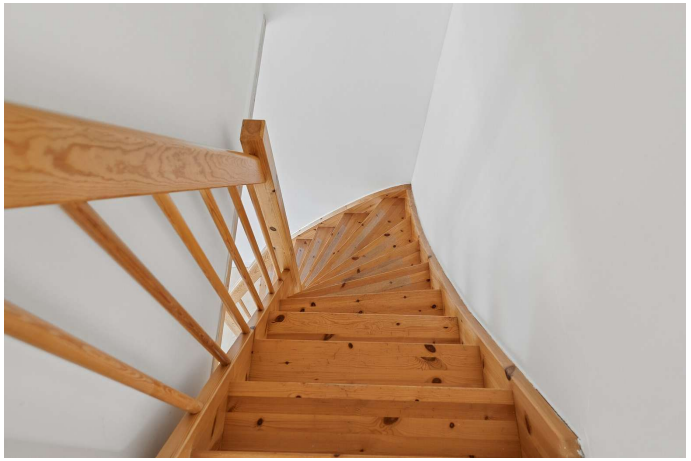
Dato: 03.07.2026

Stue

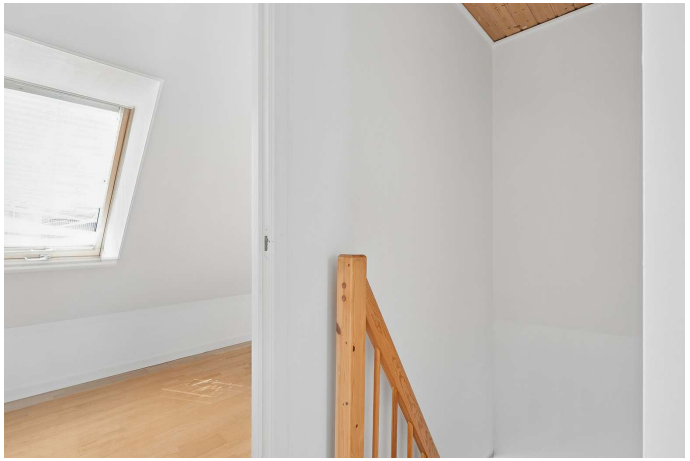


Stue

Stue



Trappe



Repos

Repos

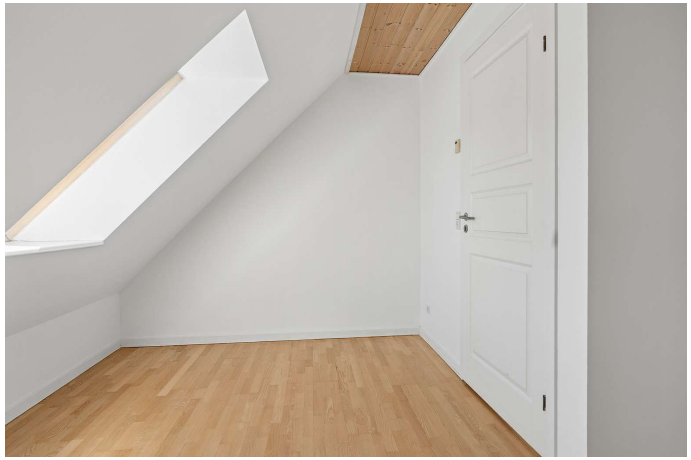
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Østerbrogade 26C, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026103
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 03.07.2026



Soveværelse

Soveværelse

Kig fra soveværelse

Værelse

Set fra gården

Set fra gården

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: Østerbrogade 26C, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026103
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 03.07.2026

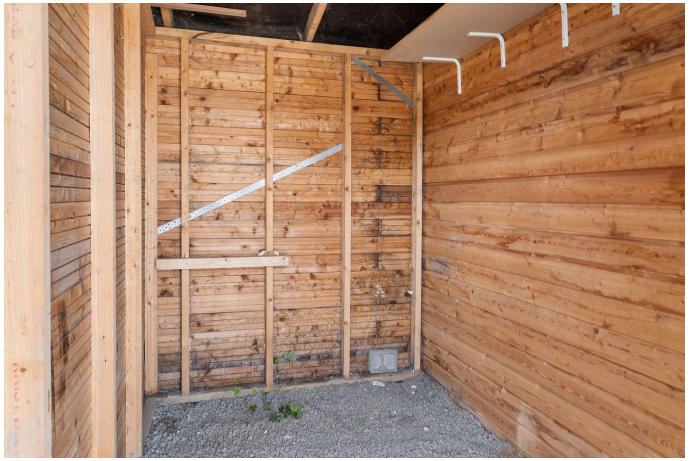
Set fra gården

Set fra haven

Udendørs

Set fra haven

Set fra parkeringspladsen



Skur

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: Østerbrogade 26C, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026103
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 03.07.2026

Udsigt

Udsigt

Omgivelser

Omgivelser

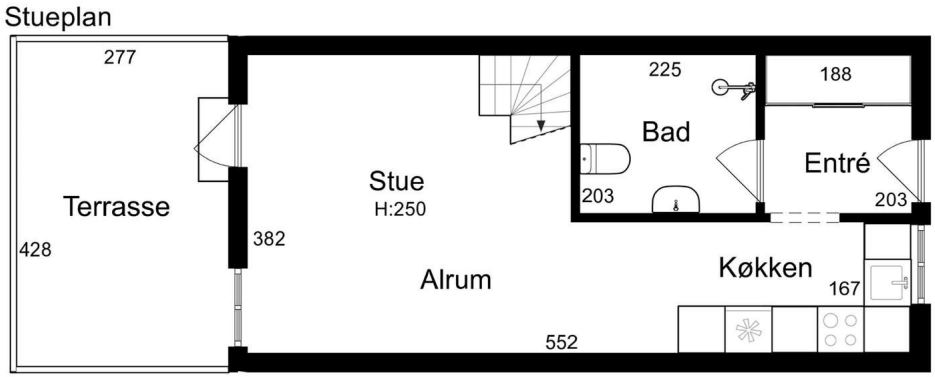
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

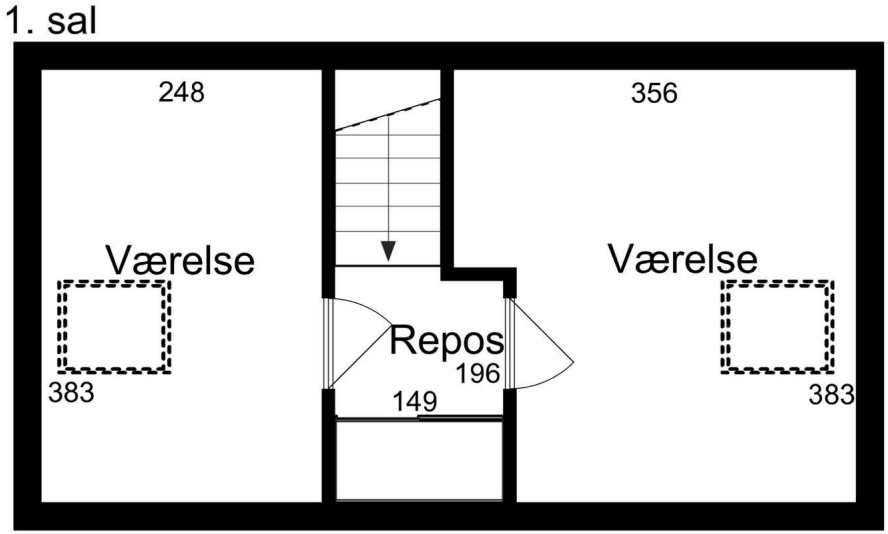
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN OLE HANSEN SIDEN 1984

Adresse: Østerbrogade 26C, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026103
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 03.07.2026





EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

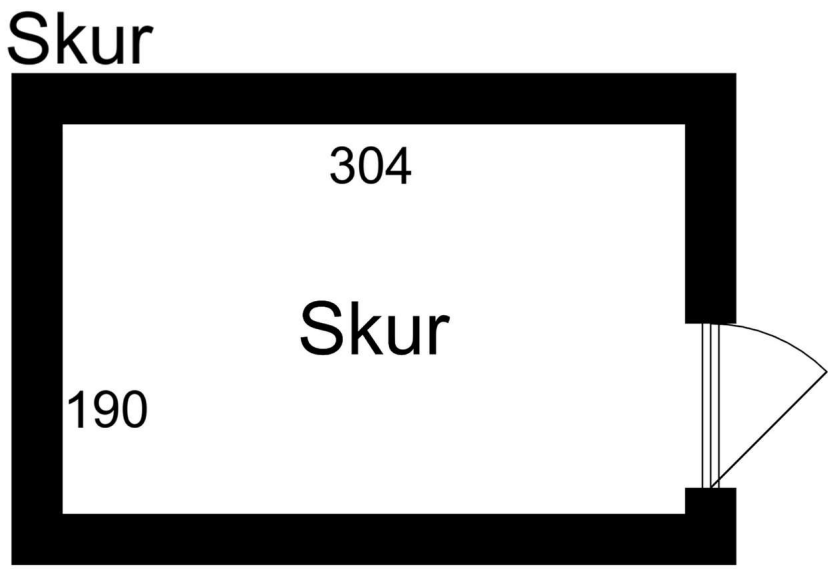
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

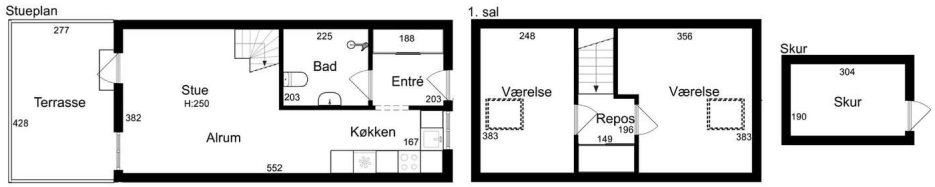
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Østerbrogade 26C, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026103
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 03.07.2026





EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Skur

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

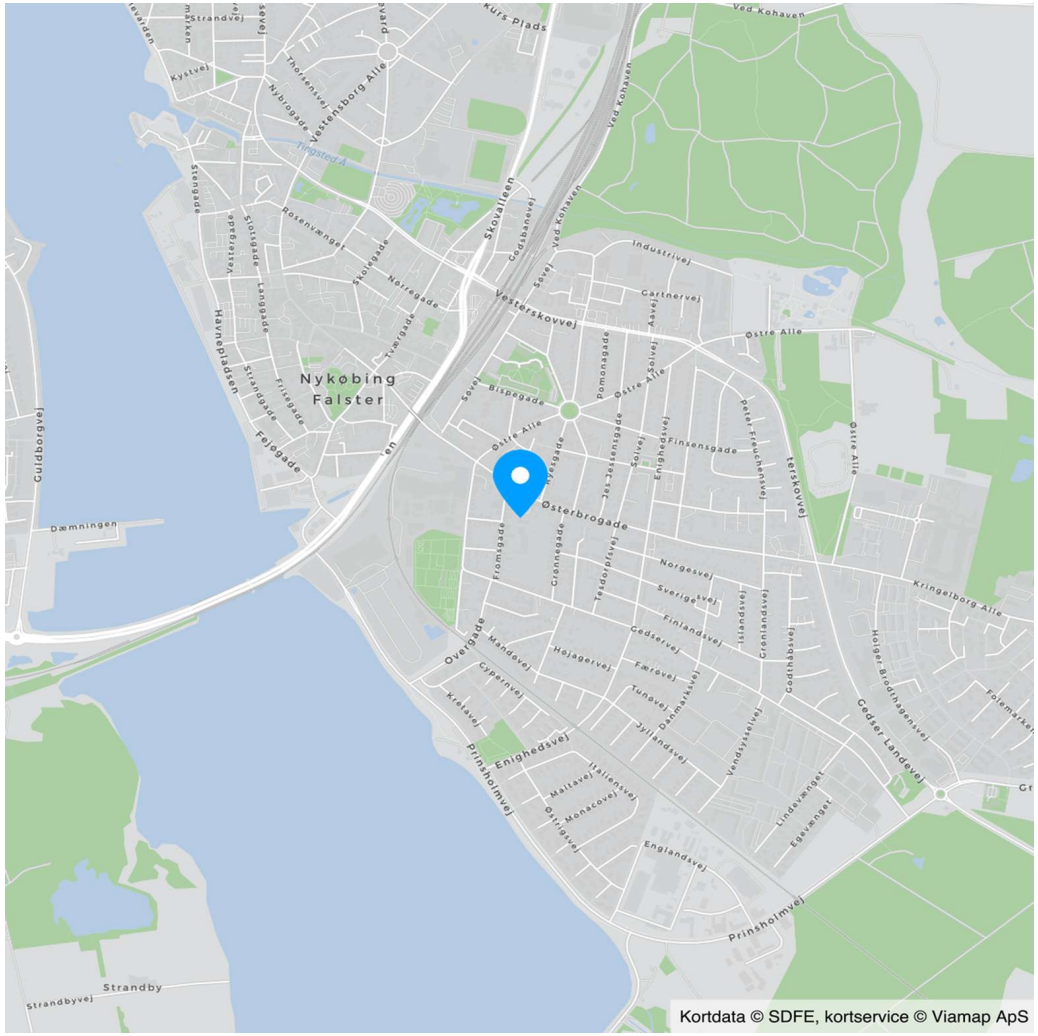
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Østerbrogade 26C, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026103
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 03.07.2026



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: Østerbrogade 26C, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026103
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 03.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	694x Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.:	285976
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1950/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	873.000
Grundværdi:	334.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	698.400
Grundlag for grundskyld:	267.200

Arealer**

Tinglyst areal:	72	m^2
Heraf tinglyst boligareal:		m^2
Heraf andre arealer	72	m^2
BBR-boligareal:	66	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: 24.06.1926 - Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 25.04.1950 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 04.05.1951 - Dok om hegn, hegnsmur mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 4: 28.03.1958 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 5: 05.02.1959 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 6: 16.02.1977 - Dok om skel/byggeretsligt skel mv
- Nr. 7: 10.03.2004 - Lokalplan F43
- Nr. 8: 02.07.2007 - Vedtægter for ejerforeningen Grønnehaven, Nykøbing F.Tillige lyst pantstiftende.

Planer

Kommuneplan NYKF B51 - Boligområde Indre Østerbro Nykøbing F.
Lokalplan NYK F43 - Østerbro

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Electrolux), Ovn (Bosch), Kogeplade (Gorenje), Emhætte (Gorenje)

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: Østerbrogade 26C, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026103
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 03.07.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra:

Man betaler kr. 791,67 i aconto vand pr. måned, samt kr. 641,67 i aconto varme pr. måned.

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 B

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

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: Østerbrogade 26C, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026103
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 03.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.562
Grundskyld	kr.	4.248
Fællesudgifter ejerforening	kr.	13.992
Rottebekæmpelse. Anslået.	kr.	200
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.002

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Registrering af ejerskifte til administrator af ejerforeningen.	kr.	3.750
I alt	kr.	917.825

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.930 md. / 59.158 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.928 md. / 47.132 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: Østerbrogade 26C, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 895.000	Sagsnr.: 2026103 Ejerudgift/md.: kr. 1.834	Dato: 03.07.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 10: hovedstol kr. 3.700.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Grønnehaven
Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 11 / 100
Tinglyst: 11 / 100
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

 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