

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

Jernbanegade 41, 2 4800 Nykøbing F

Pris	1.495.000 kr.
Udbetaling	75.000 kr.
Brutto	8.177 kr.
Netto	6.517 kr.
Ejerudgift (md)	2.886 kr.
Boligareal	146 m ²
Værelser	5
Antal plan	1
Byggeår	1900
Altan	Nej
Elevator	Nej
P-plads	Nej
Sagsnummer	25042
Ejendomstype	Ejerlejlighed
Energimærke	D



Lys og stor ejerlejlighed med central beliggenhed.

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: Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25042
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 02.07.2026



Velkommen til Jernbanegade 41, 2.

Søger du en stor ejerlejlighed med super central beliggenhed, så er denne måske lige noget for dig. Gåafstand til byens pulserende liv, togstationen, indkøb og meget andet. Der er privat fælles parkering i gården og foran Brovejen 8. Flot og præsentabel ejendom.

Ejerlejligheden har et boligareal på 146 m² heraf er 16 m² trappeadgang.

Lejligheden fremtræder med masser af dejligt lysindfald og har en god og funktionel indretning. Lejligheden er delvist moderniseret, gulve og maling.

Indretningen er bestående af: Stort køkken alrum / stue med plads til både stort spisebord og sofabgruppe. Badeværelse med bruseniche, vask, toilet samt vaskemaskine og tørretumbler.

Afdeling med lille mellemgang samt 2 gode værelser.

Fra stueafdelingen er der via fransk dobbeltdør adgang til værelse/kontor samt endnu et værelse.

Der er tilhørende udhus samt fælles kælder.

En ejerlejlighed med dejligt lysindfald, god plads og god beliggenhed.

Ring og hør nærmere.

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: Anne Bogø Rasmussen

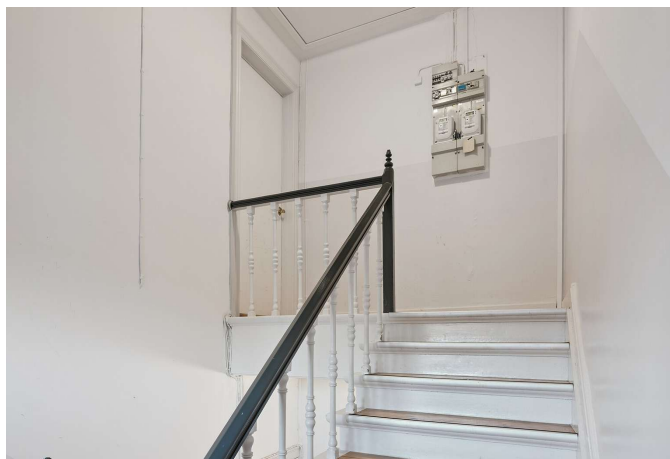
Adresse: Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25042
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 02.07.2026



Udsigt



Trappe/Indgang



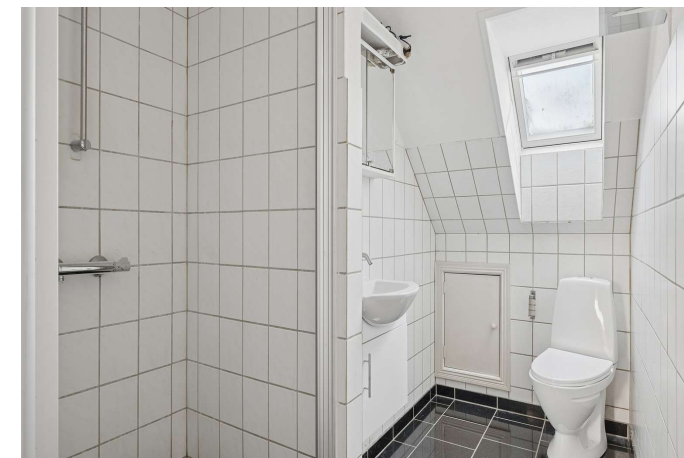
Køkken i åben forbindelse med stuen



Køkken



Køkken



Badeværelse

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

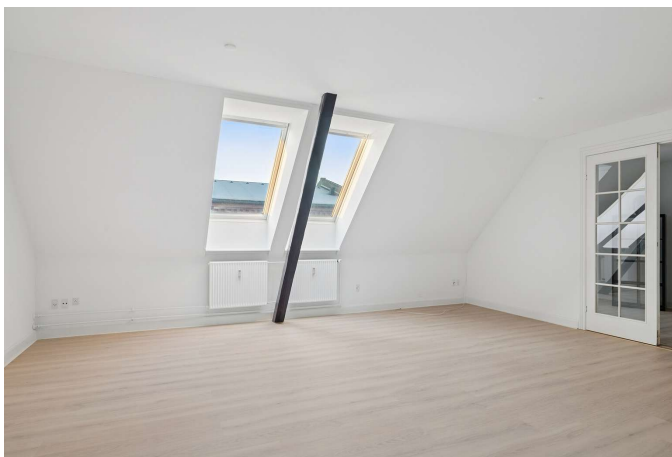
Adresse: Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25042
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 02.07.2026



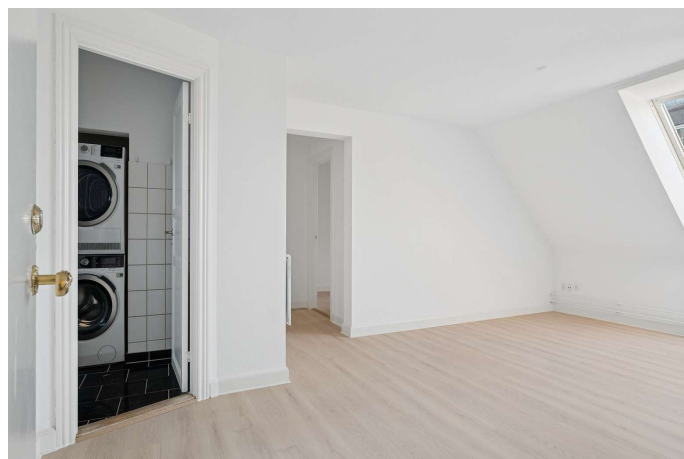
Badeværelse



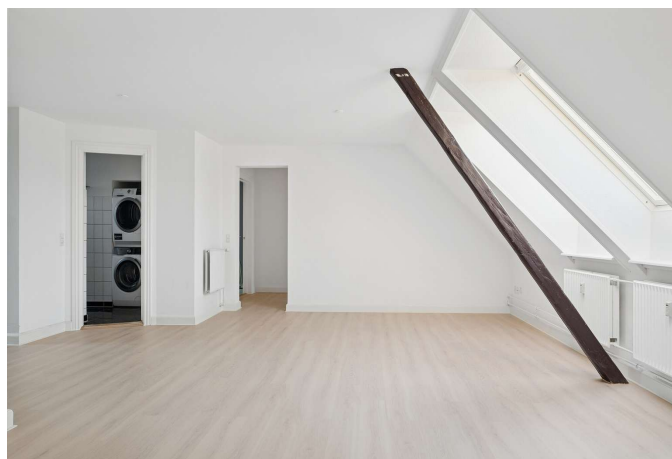
Stue



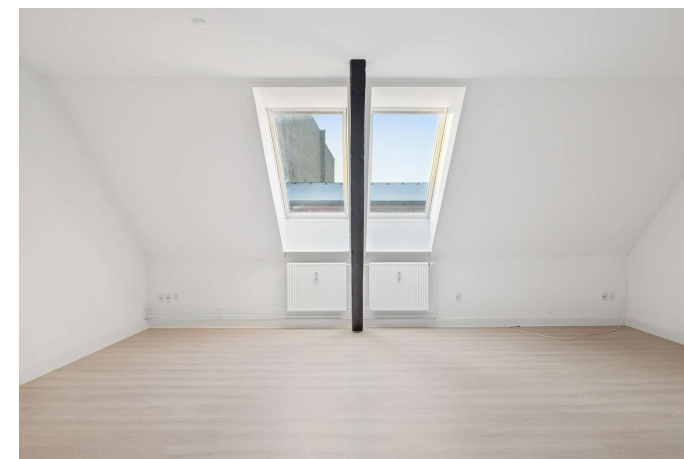
Stue



Stue



Stue



Stue

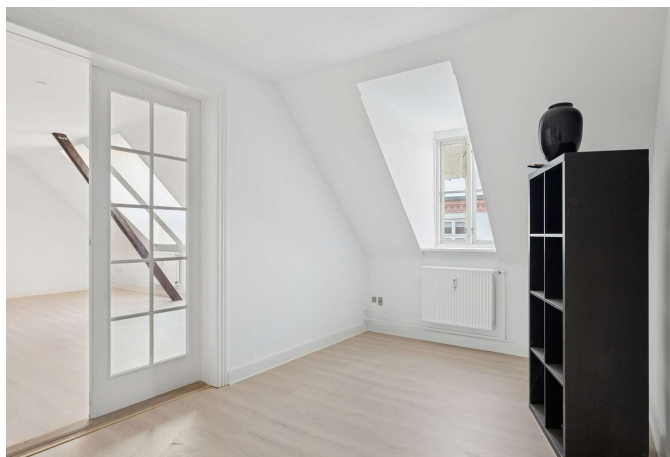
Adresse: Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25042
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

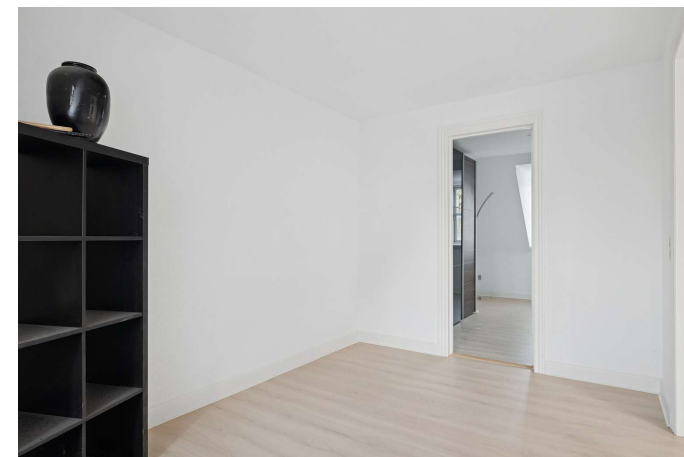
Dato: 02.07.2026



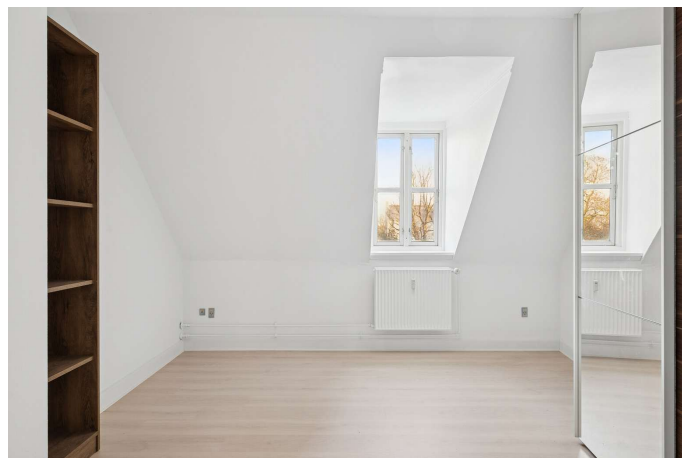
Stue



Værelse/kontor



Værelse



Soveværelse



Soveværelse

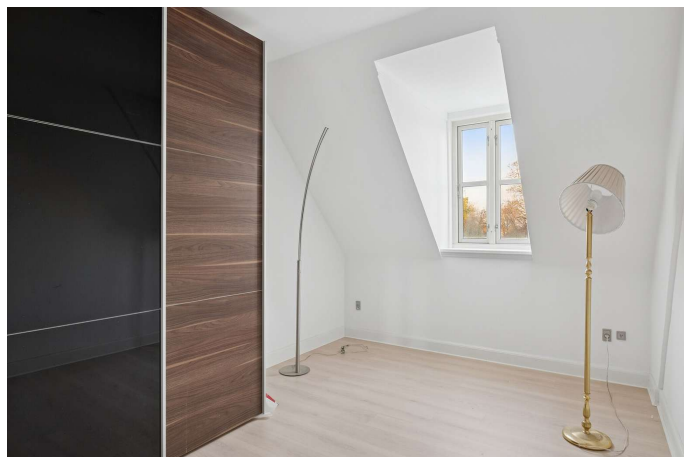


Soveværelse

Adresse: Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25042
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

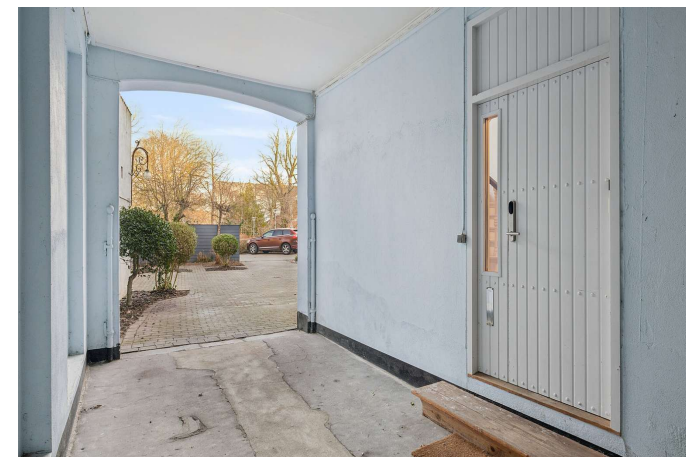
Dato: 02.07.2026



Værelse



Omgivelser



Indgang og gårdspladsen



Gårdhaven



Gårdspladsen



Parkeringsmuligheder

Adresse: Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25042
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 02.07.2026



Omgivelser

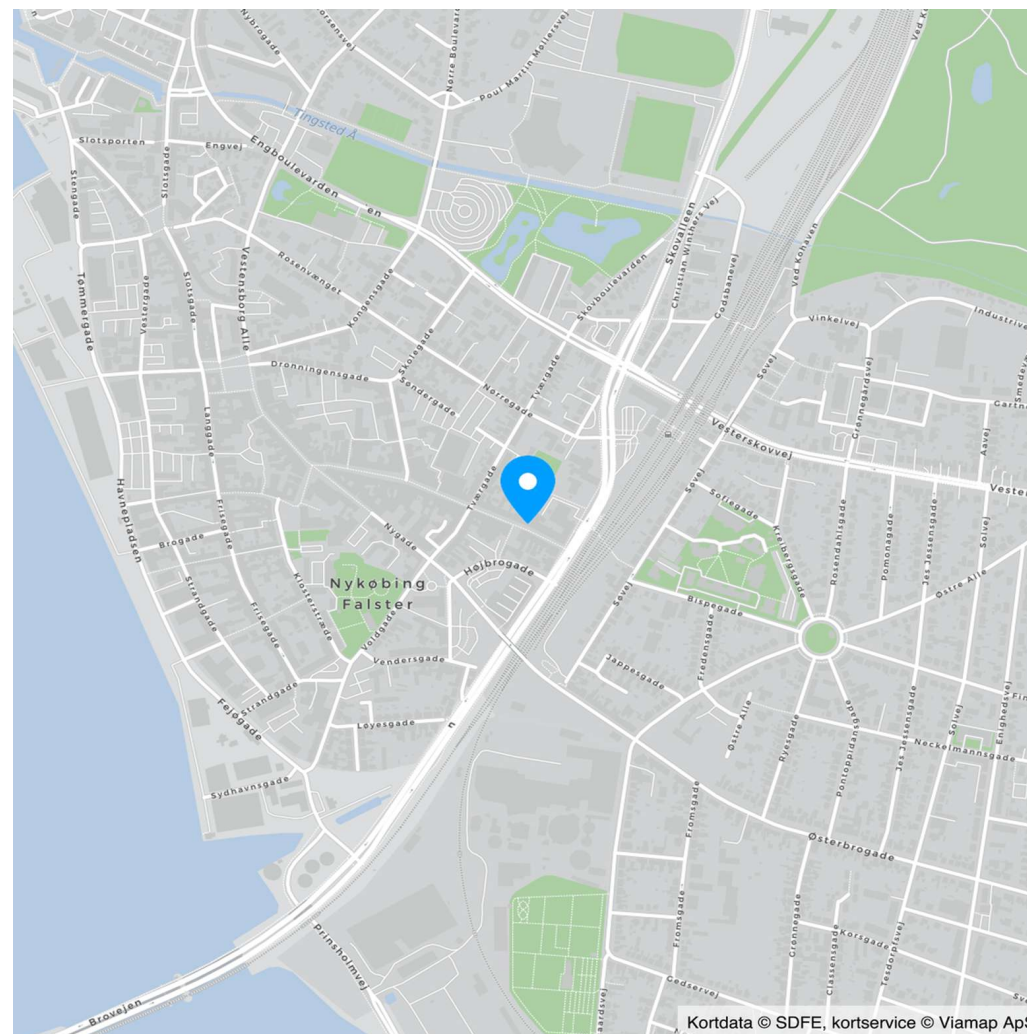
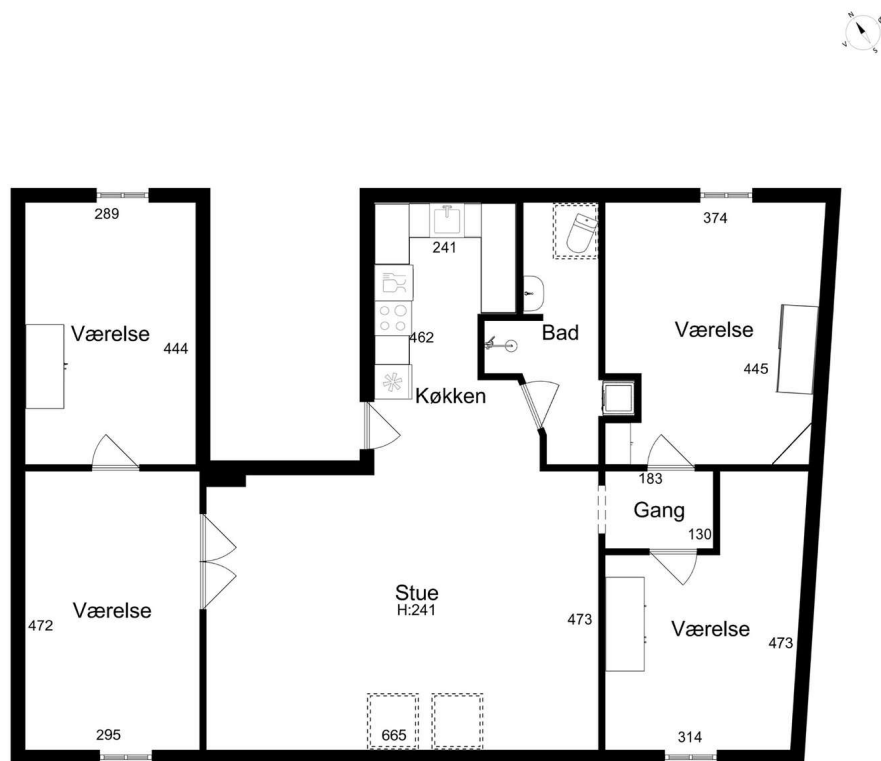


Ejendommen

Adresse: Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25042
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 02.07.2026



Dato: 02.07.2026

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25042
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 02.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.271	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	6.335	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Rottebekæmpelse	kr.	190	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter til ejerforening	kr.	20.832	Ejerskifteadministration administrator	kr.	3.750
			I alt	kr.	1.511.425
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.	34.627			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.177 md. / 98.128 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.517 md. / 78.199 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: Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 1.495.000	Sagsnr.: 25042 Ejerudgift/md.: kr. 2.886	Dato: 02.07.2026
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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 8: hovedstol kr. 15.000 Nr. 9: hovedstol kr. 1.078.000 Nr. 10: hovedstol kr. 300.000	

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Hotel Baltic

Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 23 / 1000

Tinglyst: 23 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Fællesfaciliteter

Gårdhave og fælles privat parkering



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



Anne Bogø Rasmussen

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916

abr@john-ole.dk