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

Lys og stor ejerlejlighed med central beliggenhed.

Jernbanegade 41, 2

4800 Nykøbing F

Pris	1.495.000 kr.
Udbetaling	75.000 kr.
Brutto	7.935 kr.
Netto	6.391 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

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

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

Dato: 24.03.2026

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 sofagruppe. 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

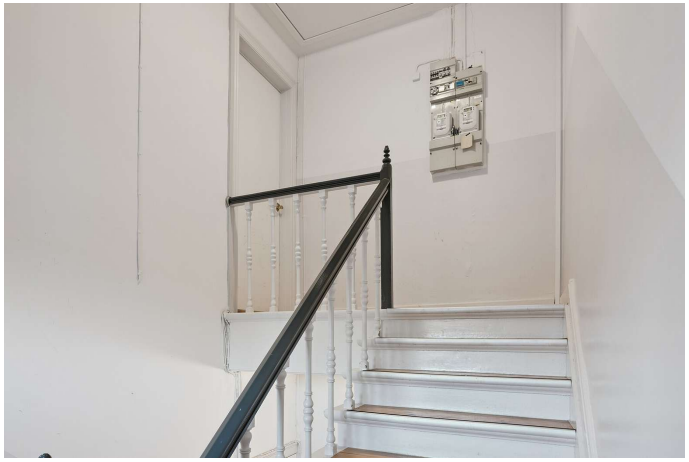
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

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

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

Dato: 24.03.2026

Udsigt



Trappe/Indgang

Køkken i åben forbindelse med stuen

Køkken

Køkken

Badeværelse

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

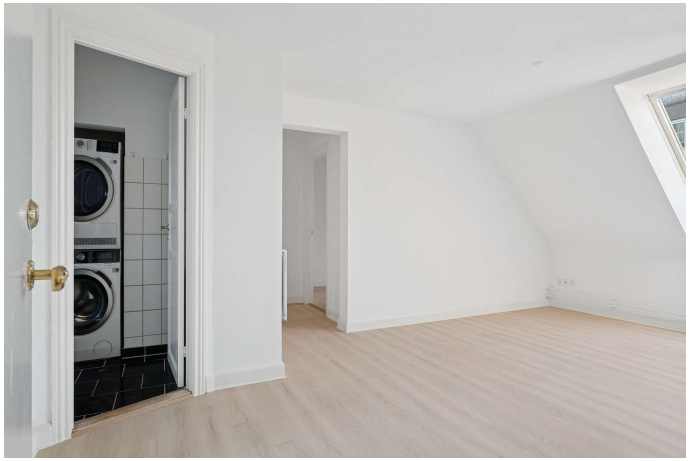
Sagsnr.: 25042
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 24.03.2026

Badeværelse

Stue

Stue



Stue

Stue

Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

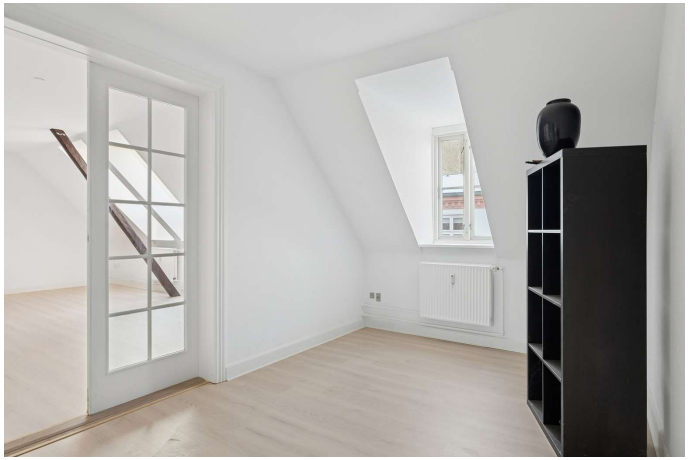
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

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

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

Dato: 24.03.2026

Stue



Værelse/kontor

Værelse

Soveværelse

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

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

Dato: 24.03.2026

Værelse

Omgivelser

Indgang og gårdspladsen

Gårdhaven

Gårdspladsen

Parkeringsmuligheder

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

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

Dato: 24.03.2026

Omgivelser

Ejendommen

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

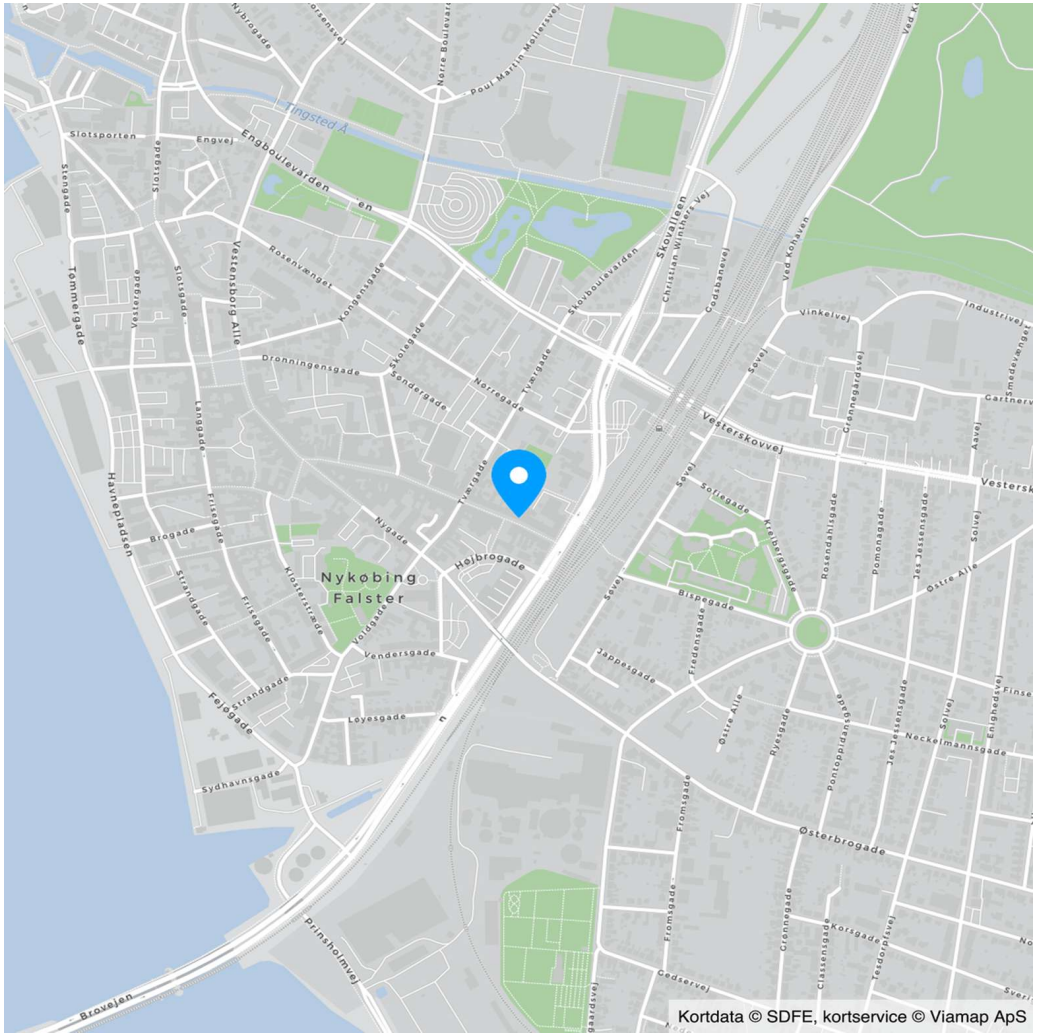
Adresse: Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 24.03.2026

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

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

Dato: 24.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	502a Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.:	285941
Ejerl. Nr.:	17
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.782.000
Grundværdi:	498.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.425.600
Grundlag for grundskyld:	398.400

Arealer**

Tinglyst areal:	130	m^2
Heraf tinglyst boligareal:	0	m^2
Heraf andre arealer	130	m^2
BBR-boligareal:	146	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: 08.09.1884 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 12.07.1963 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 29.11.1978 - Dok om ret til at drive spiserestauration mv
- Nr. 4: 09.02.1989 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 5: 03.07.1997 - Lokalplan nr. C 18
- Nr. 6: 26.05.1998 - Dok om friarealanlæg mv
- Nr. 7: 28.03.2000 - Retsanm Vedtægter for Gårdlavet Baltic

Planer
Kommuneplan NYKF C1 - Bymidten
Lokalplan NYK C18 - Baltic karréen
Lokalplan NYK C22 - Facader og Skilte

Anvendelsesbegrænsninger
Ejendommen har Bevaringsværdi 4.

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

, Kogeplade, Ovn, Emhætte, Køle/fryseskab, Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG)

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

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

Dato: 24.03.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmeforbrug:

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

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

A conto varme kr. 900,00 pr. måned
A conto vand kr. 800,00 pr. måned

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 D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

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

Dato: 24.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.271
Grundskyld	kr.	6.335
Rottebekæmpelse	kr.	190
Fællesudgifter til ejerforening	kr.	20.832
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.627

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
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.

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 7.935 md. / 95.223 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.391 md. / 76.695 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026
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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 1.495.000	Sagsnr.: 25042 Ejerudgift/md.: kr. 2.886	Dato: 24.03.2026

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.	Gæld udenfor købesummen:

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Hotel Baltic
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:
Admin: 23 / 1000
Tinglyst: 23 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Fællesfaciliteter
Gårdhave og fælles privat parkering

 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 Syd-havsøerne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejen-domsmæglerkæder.Vi sætter stor pris på at være dine lokale ejen-domsmæglere, 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

Anne Bogø Rasmussen

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916
abr@john-ole.dk