

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



Stor lejlighed i 2-plan centralt i Nykøbing F.

Bastebrostræde 2A, 1 4800 Nykøbing F

Pris	2.795.000 kr.
Udbetaling	140.000 kr.
Brutto	15.423 kr.
Netto	12.294 kr.
Ejerudgift (md)	5.619 kr.
Boligareal	281 m ²
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1900/1982
Altan	Nej
Elevator	Nej
P-plads	Nej
Sagsnummer	2026298
Ejendomstype	Ejerlejlighed
Energimærke	E

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: Bastebrostræde 2A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026298
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 03.09.2026



Centralt beliggende og charmerende lejlighed i 2 plan på 1. og 2. sal på 281 m2 beboelse + 2 gode kælderrum, samt brugsret til fælles gårdmiljø og 2 udhuse. Ejendommen er opført i gule sten og med røde tegl. Ejendommen rummer 2 lejligheder og 1 erhverv.

Indeholder: Trappeopgang med adgang til lejlighedens 1. og 2. sal. Når du træder indenfor på 1. sal møder du en fordelingsgang med nyslebet trægulv. Toilet fra 2025. Køkken med spiseplads. Stor spise- og opholdsstue med pejseindsats og højt til loftet med synlige charmerende bjælker. Indvendig trappeopgang i lejligheden som fører ned til gården og op til 2. sal. Stort soveværelse.

2.sal: Adgang til 2. sal kan både ske via trappeopgang eller den trappeopgang der kun er i lejligheden. Fordelingsgang. 2 gode værelser. Lækkert badeværelse fra 2026 med gulvvarme, bruseniche, badekar, toilet og vask med skuffer. Stue. Grovkøkken/vaskerum. Repos.

Ring og hør nærmere eller bestil en fremvisning.

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: Aksel Høst Hansen

Adresse: Bastebrostræde 2A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026298
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 03.09.2026



Badeværelse



Badeværelse



Udsigt



Udsigt



Stue



Stue

Adresse: Bastebrostræde 2A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026298
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 03.09.2026



Stue



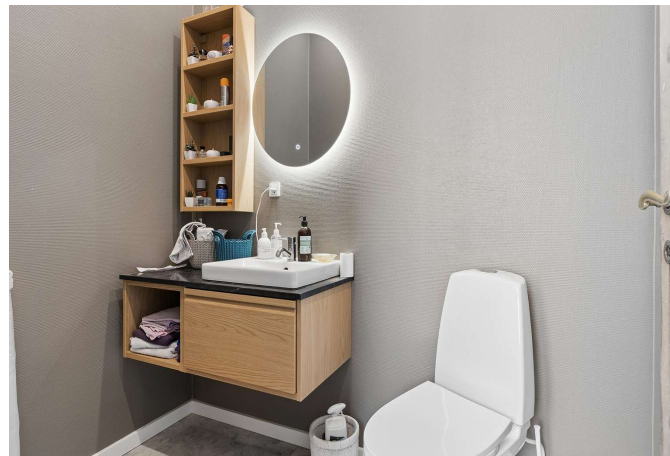
Spisestue



Spisestue



Køkken



Toilet



Gang

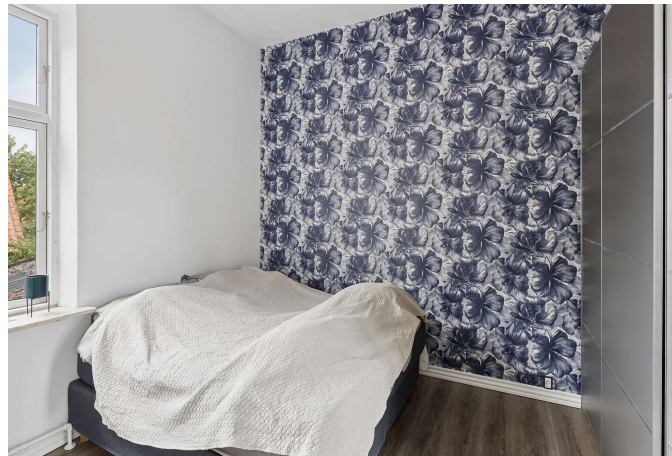
Adresse: Bastebrostræde 2A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026298
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 03.09.2026



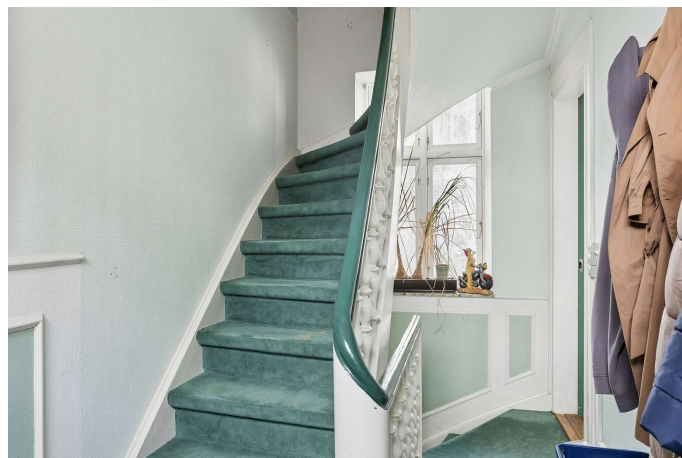
Gang



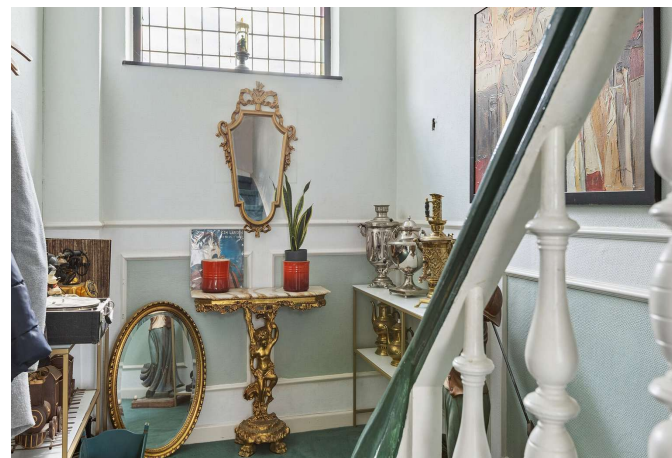
Soveværelse



Soveværelse



Indendørs



Indendørs

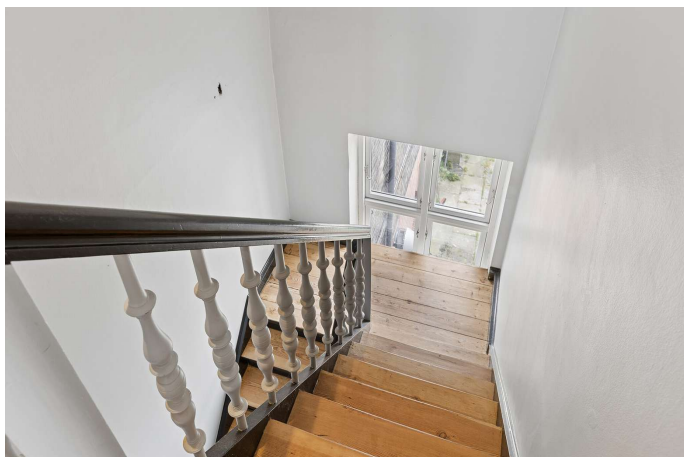


Indendørs

Adresse: Bastebrostræde 2A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026298
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 03.09.2026



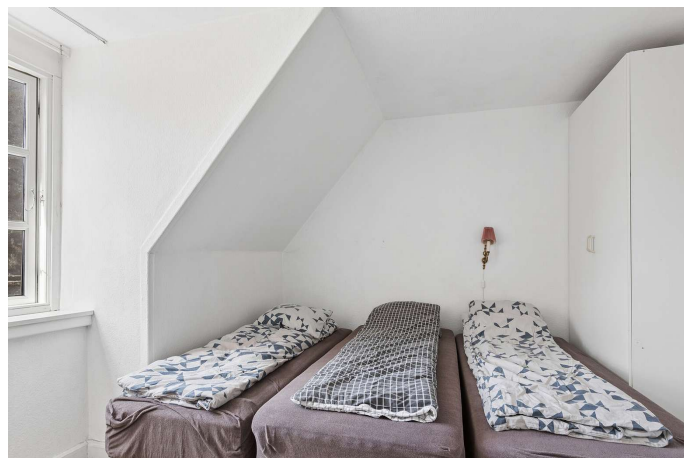
Indendørs



Badeværelse



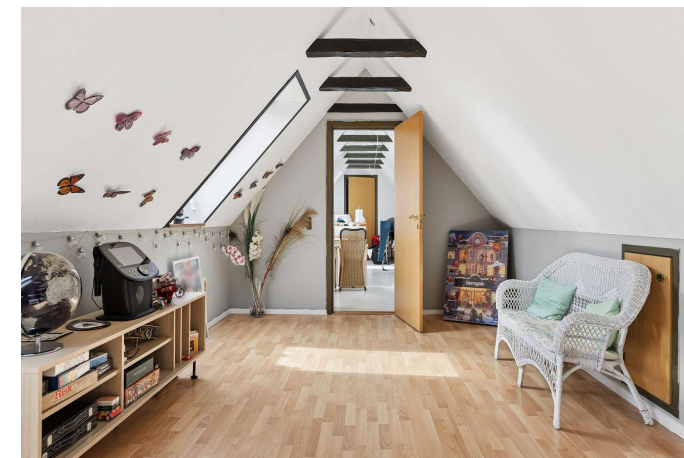
Soveværelse



Soveværelse



Grovkøkken

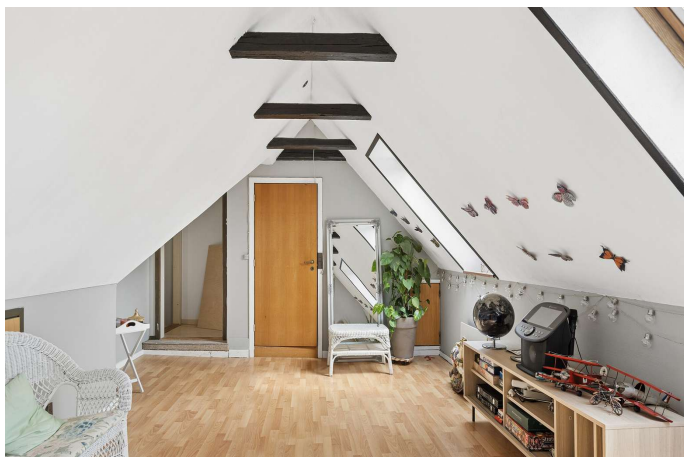


Stue

Adresse: Bastebrostræde 2A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026298
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 03.09.2026



Stue



Facade



Udendørs



Udendørs

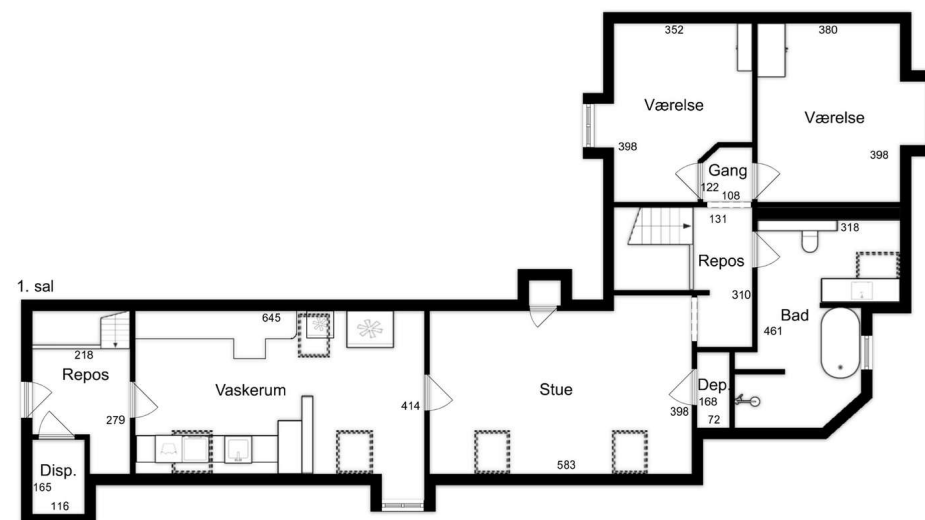
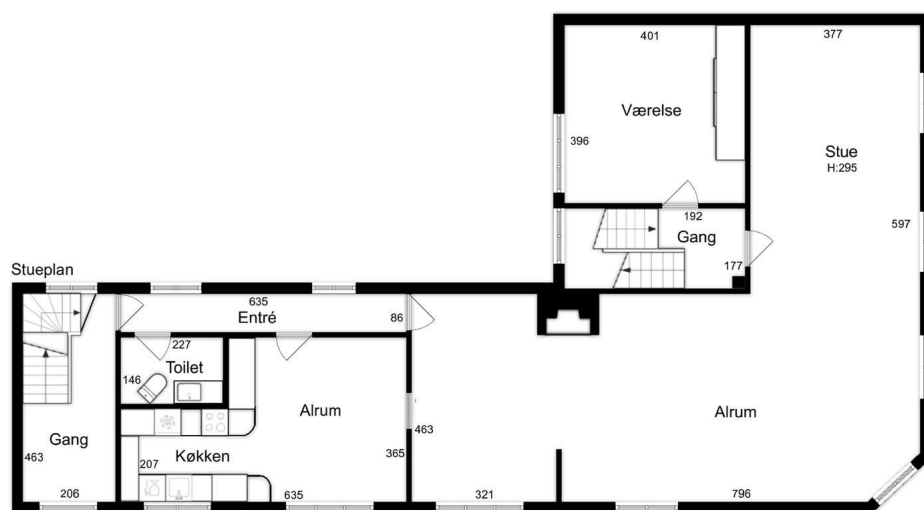


Udendørs

Adresse: Bastebrostræde 2A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026298
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 03.09.2026



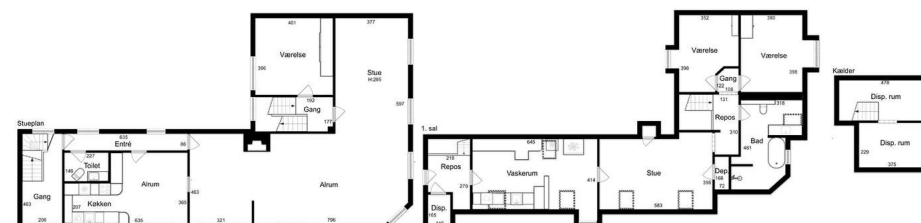
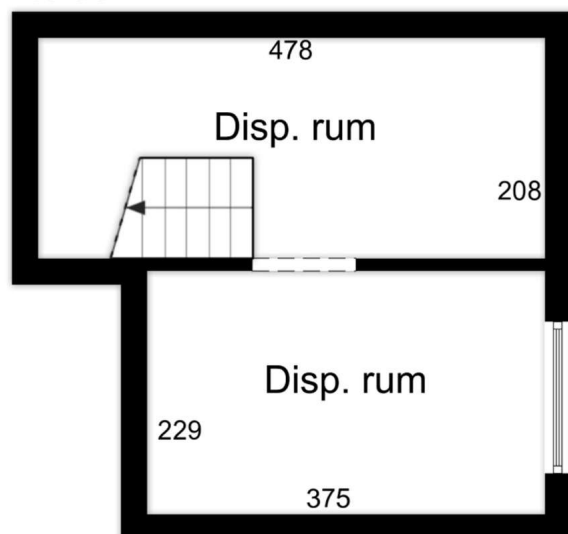
Adresse: Bastebrostræde 2A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026298
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 03.09.2026



Kælder



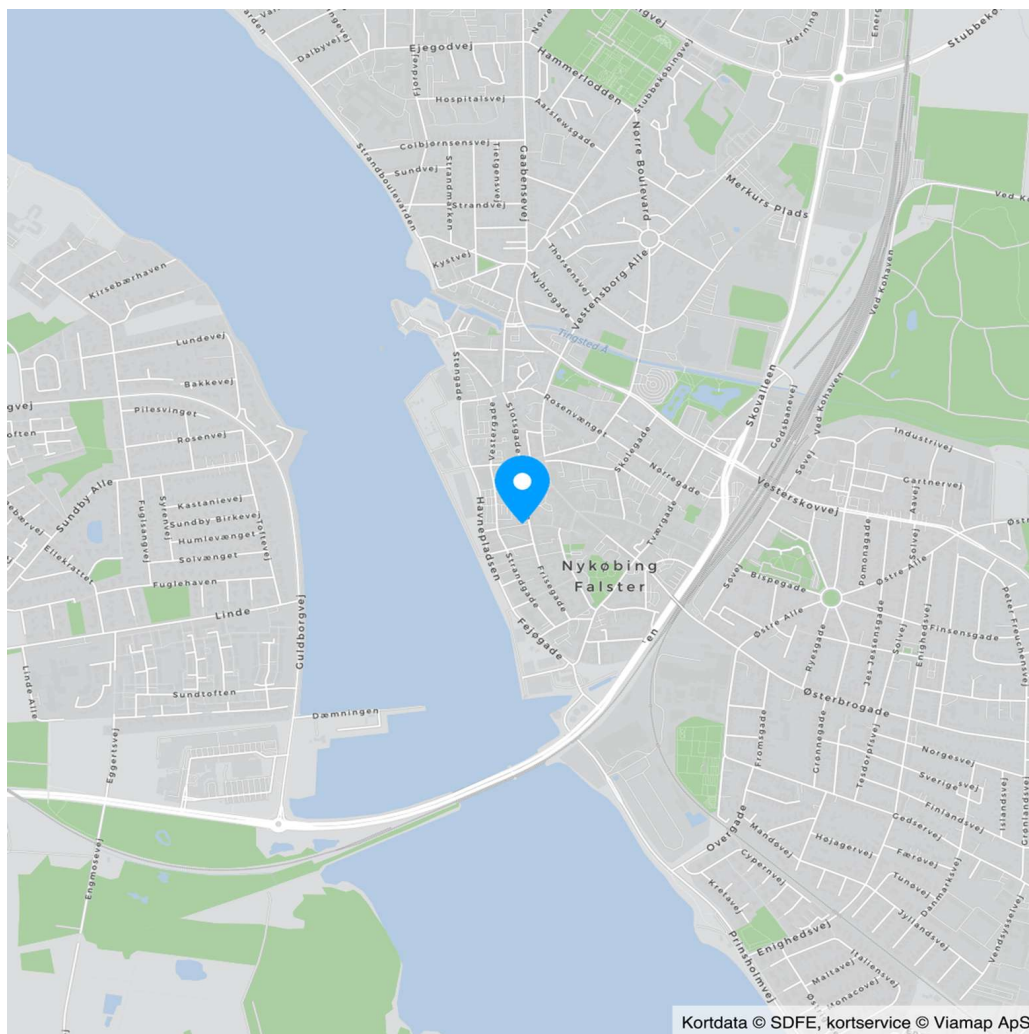
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Bastebrostræde 2A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026298
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 03.09.2026



Adresse: Bastebrostræde 2A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026298
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 03.09.2026

<u>Ejendomsdata*:</u> Ejendommen Ejendomstype: Ejerlejlighed Må benyttes til: Beboelse Kommune: Guldborgsund Matr.nr.: 144a Nykøbing F. Bygrunde BFE-nr.: 284614 Ejerl. Nr.: 2 Zonestatus: Byzone Vej: Offentlig vej Opført/ombygget år: 1900/1982			Arealer** Tinglyst areal i alt: 304 m ² - Heraf tinglyst boligareal m ² - Heraf andre tinglyste arealer 304 m ² BBR-boligareal: 281 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.			<u>Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:</u> Servitutter - Nr. 1: 08.12.1890 - Dok om fælles brandmur/gavl mv - Nr. 2: 03.07.1986 - Lokalplan nr. C 7 - Nr. 3: 06.10.1989 - Vedtægter for ejerforening Planer Kommuneplan NYKF C1 - Bymidten Lokalplan NYK C22 - Facader og Skilte Lokalplan NYK C7 - Frisegade, Havnepladsen Anvendelsesbegrænsninger Ejendommen har bevaringsværdi 4.		
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag Offentlig vurdering pr.: 2024 Ejendomsværdi: 2.386.000 Grundværdi: 541.000 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.908.800 Grundlag for grundskyld: 432.800								
<u>Tilbehør:</u> Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat): Emhætte (Thermex), Køle/fryseskab (Gram, fryseren virker ikke), Opvaskemaskine (Asko), Køleskab (Blomberg), Kogeplade (Voss), Ovn (Voss), Fryser (Ukendt), Køleskab (Zenz)								
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.						Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.		

Adresse: Bastebrostræde 2A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026298
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 03.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.512 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger bliver opkrævet kr. 1.650 i månedlig aconto for varme.

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Bastebrostræde 2A, 1., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 2026298
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 03.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>			<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.735		Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	6.882		Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Fællesudgifter ejerforening	kr.	50.532		Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	3.825
Rottebekæmpelse	kr.	278		Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
				Gebyr til administrator for registrering af ejerskifte	kr.	2.500
				I alt	kr.	2.829.975
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	67.427		

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.423 md. / 185.074 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.294 md. / 147.526 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 kon-
verterbart 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 her-
under. Beregningsdato for realkreditlån: 28.08.2026
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. Gennem-
snitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.01.2026 - 30.06.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Bastebrostræde 2A, 1., 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 2.795.000	Sagsnr.: 2026298 Ejerudgift/md.: kr. 5.619	Dato: 03.09.2026
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. 4: hovedstol kr. 20.000 Nr. 5: hovedstol kr. 1.784.000 Nr. 6: hovedstol kr. 6.000	

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Langgade 34
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 50 / 100
Tinglyst: 50 / 100
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

2 kælderrum.

Fællesfaciliteter

2 kælderrum, 2 udhuse og gårdmiljø.

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 forurennet.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.



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



Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366

ahh@john-ole.dk