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



Unik mulighed: Investér i 4 luksuriøse husbåde med topbeliggenhed og høj lejeindtægt

Slotsbryggen 21

4800 Nykøbing F

Pris	3.995.000 kr.
Udbetaling	200.000 kr.
Brutto	22.926 kr.
Netto	18.220 kr.
Ejerudgift (md)	30.533 kr.
Boligareal	180 m^2
Værelser	12
Antal plan	1
Byggeår	2020
Sagsnummer	2026124
Ejendomstype	Fritidsbolig

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: Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026124
Ejerudgift/md.: kr. 30.533

Dato: 24.09.2026



Drømmer du om en investering, der kombinerer luksus, beliggenhed og indtjeningspotentiale? Så er denne enestående mulighed lige noget for dig. Vi præsenterer stolt fire smukt designede husbåde, hver på 45 kvadratmeter, placeret midt i den charmerende by Nykøbing F. Med en samlet årlig lejeindtægt på cirka én million kroner tilbyder disse husbåde ikke kun et attraktivt afkast men også en unik livsstil ved vandet.

Hver husbåd er gennemtænkt indrettet til at rumme op til seks personer. De indeholder et soveværelse med dobbeltseng og et værelse med køje-seng, hvilket gør dem ideelle til både familier og grupper af venner. Den hyggelige opholdsstue er udstyret med en sovesofa, som giver ekstra sove-pladser uden at gå på kompromis med pladsen.

Køkkenet er fuldt udstyret med moderne faciliteter, så madlavning bliver en leg. Badeværelset byder på alle nødvendige bekvemmeligheder inklusive en god bruseniche. Men det stopper ikke her; hver båd har også sin egen enorme tagterrasse – perfekt til solbadning eller aftener under stjernerne med plads til både sofagruppe, spisebord og grill.

Beliggende direkte ved Guldborgsund får du den mest betagende udsigt over vandet samt nem adgang til Nykøbing F's pulserende byliv. Her finder du flere restauranter og barer lige rundt om hjørnet samt blot fem minut-ters gang til byens torv. Denne unikke placering sikrer ikke kun fantastiske oplevelser for gæsterne men også stabil efterspørgsel året rundt.

Man kan eventuelt opdele de 4 både som enkeltstående ejere eller en an-delsforening med flere ejer.

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

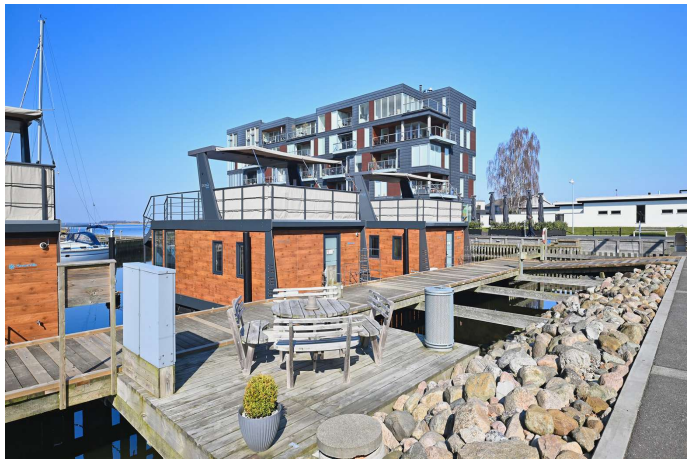
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

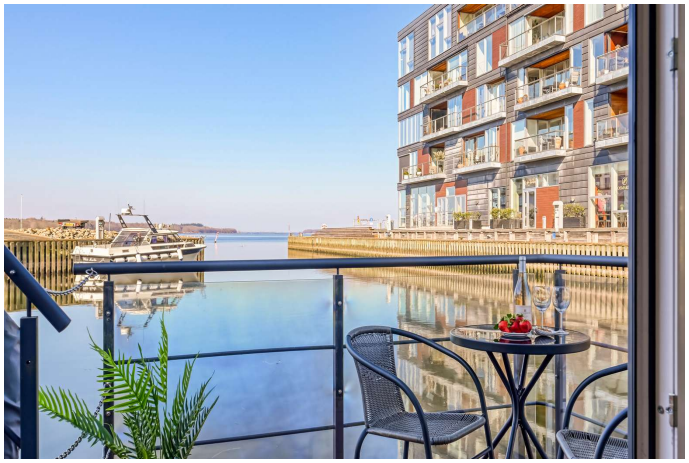
Adresse: Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026124
Ejerudgift/md.: kr. 30.533

Dato: 24.09.2026



Facade



Terrasse



Tagterrasse



Tagterrasse



Køkken alrum



Køkken alrum

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

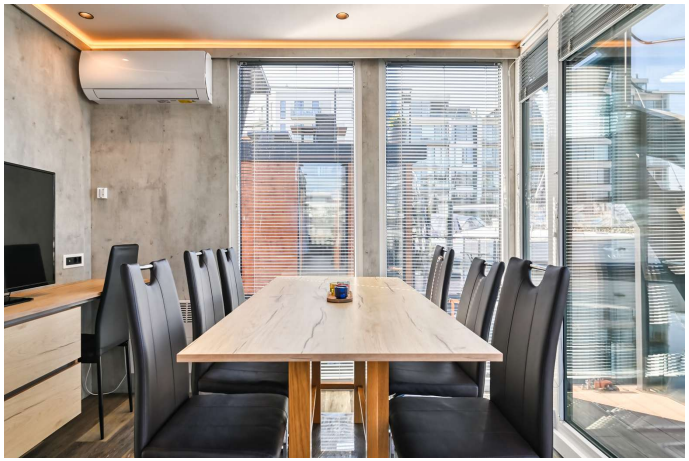
Adresse: Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026124
Ejerudgift/md.: kr. 30.533

Dato: 24.09.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Badeværelse



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: Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026124
Ejerudgift/md.: kr. 30.533

Dato: 24.09.2026



Entré



Soveværelse



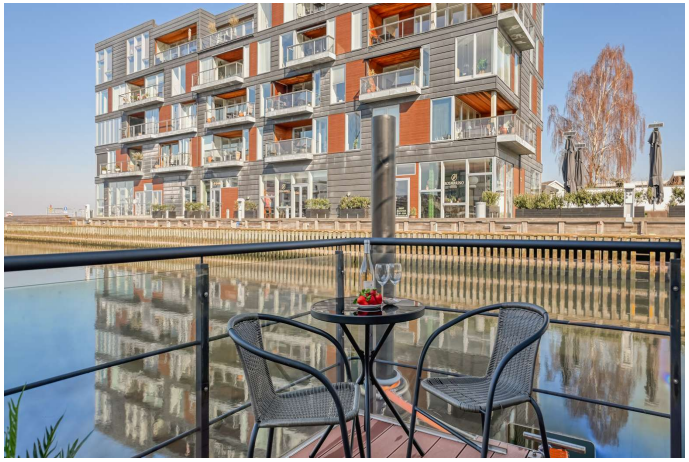
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

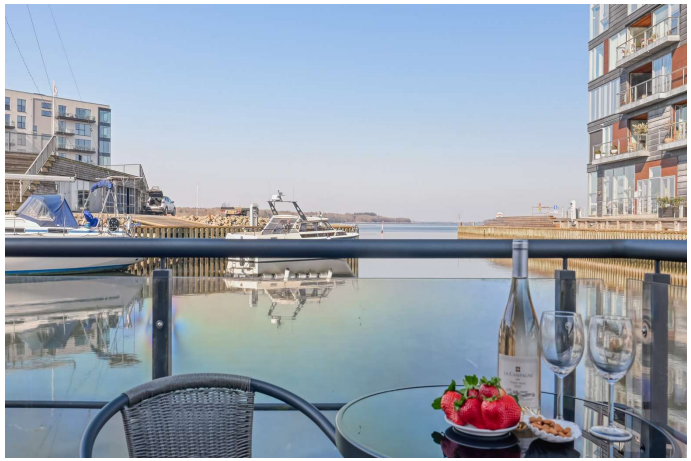
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

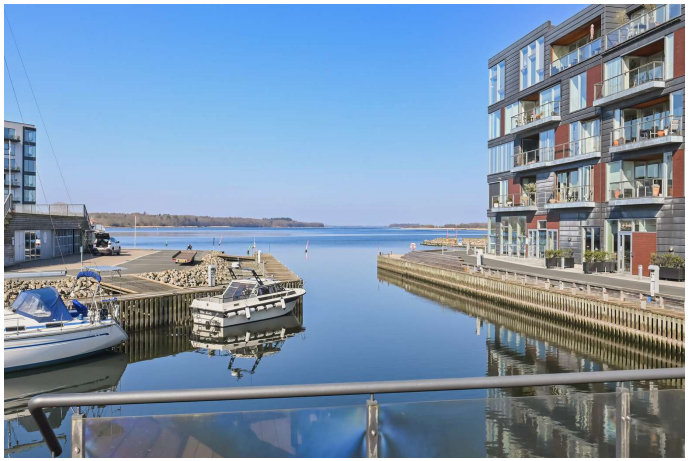
Adresse: Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026124
Ejerudgift/md.: kr. 30.533

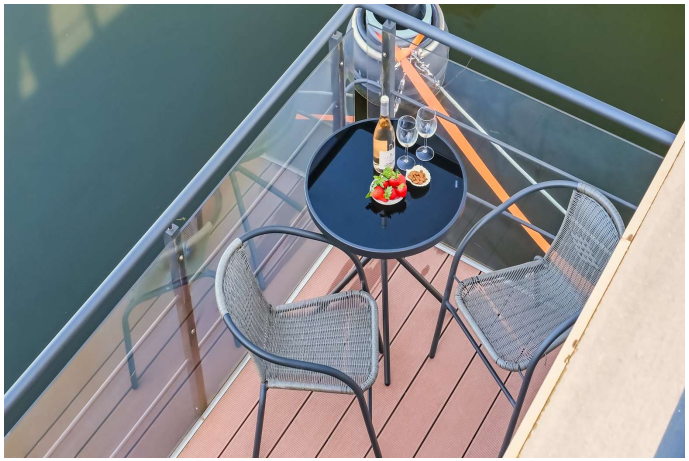
Dato: 24.09.2026



Terrasse



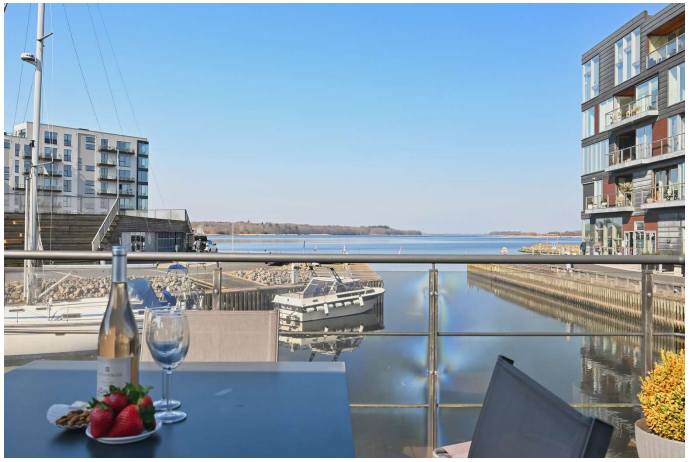
Udsigt



Terrasse



Udsigt



Udsigt



Tagterrasse

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: Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026124
Ejerudgift/md.: kr. 30.533

Dato: 24.09.2026



Tagterrasse



Facade



Luftfoto



Luftfoto

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

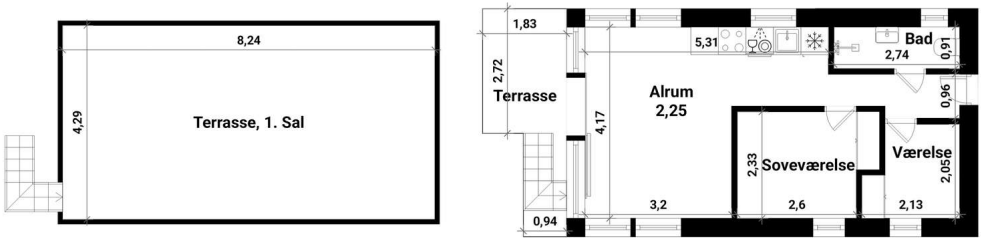
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

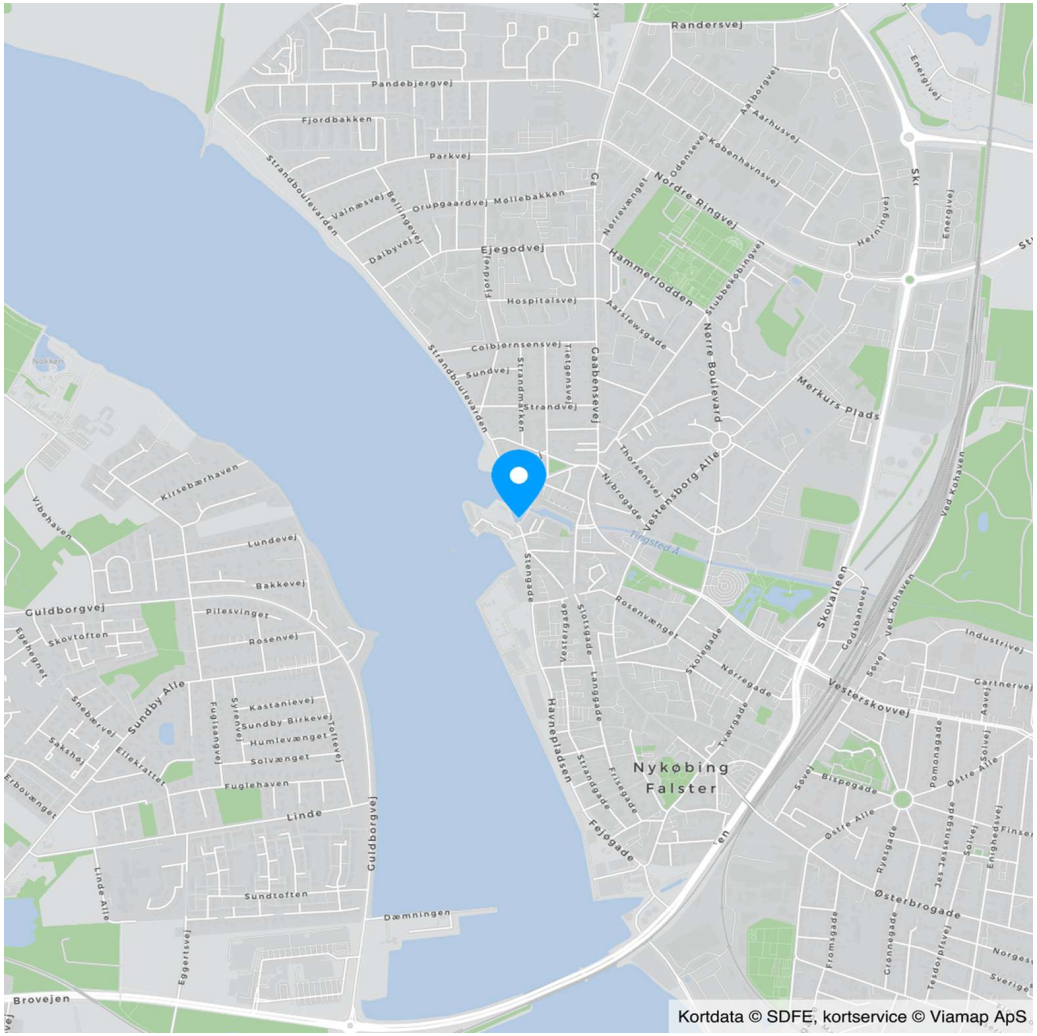
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026124
Ejerudgift/md.: kr. 30.533

Dato: 24.09.2026





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: Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026124
Ejerudgift/md.: kr. 30.533

Dato: 24.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig (Bygning på fremmed grund)
Må benyttes til:	Udlejning
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	m.fl.
BFE-nr.:	100572851, 100572854, 100572852, 100572853
Zonestatus:	Landzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	
Grundlag for grundskyld:	

Arealer**

Boligareal i alt:	180 m²
- heraf Sommerhus	45 m²
- heraf Sommerhus	45 m²
- heraf Sommerhus	45 m²
- heraf Sommerhus	45 m²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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 - Slotsbryggen 21 (BFE-nr. 100572851)
Ingen

Servitutter - Slotsbryggen 27 (BFE-nr. 100572854)
Ingen

Servitutter - Slotsbryggen 23 (BFE-nr. 100572852)
Ingen

Servitutter - Slotsbryggen 25 (BFE-nr. 100572853)
Ingen

Planer
Kommuneplan NYKF C1 - Bymidten
Lokalplan NYK C24 - Slotsbryggen

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

(Opvaskemaskine, køleskab, keramisk komfur, varmluftovn, kaffemaskine, elkedel, brødrister og el-grill på terrassen.)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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: Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026124
Ejerudgift/md.: kr. 30.533

Dato: 24.09.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Vand:
Kloak:

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

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.

[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.

Offentlig ejendomsvurdering:
Der er ikke vurdering på husbådene - man betaler havneleje

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: Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026124
Ejerudgift/md.: kr. 30.533

Dato: 24.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Renovation	kr.	14.800
Ejendomsforsikring	kr.	47.000
Vand/vandafledning/el	kr.	23.200
Udvendig vedligeholdelse	kr.	12.000
Havneleje	kr.	80.000
Rengøring	kr.	41.600
TV-Internet	kr.	31.000
Booking/Hjemmeside	kr.	116.800
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	366.400

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	4.030.850

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.926 md. / 275.117 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.220 md. / 218.637 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: 16.09.2026
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: 01.01.2026 - 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 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: Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026124
Ejerudgift/md.: kr. 30.533

Dato: 24.09.2026

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 relakseres 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



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