

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

## Slotsbryggen 21

4800 Nykøbing F

Pris	4.500.000 kr.
Udbetaling	225.000 kr.
Brutto	24.921 kr.
Netto	19.798 kr.
Ejerudgift (md)	30.533 kr.
Boligareal	180 m <sup>2</sup>
Værelser	12
Antal plan	1
Byggeår	2020
Sagsnummer	2026124
Ejendomstype	Fritidsbolig



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

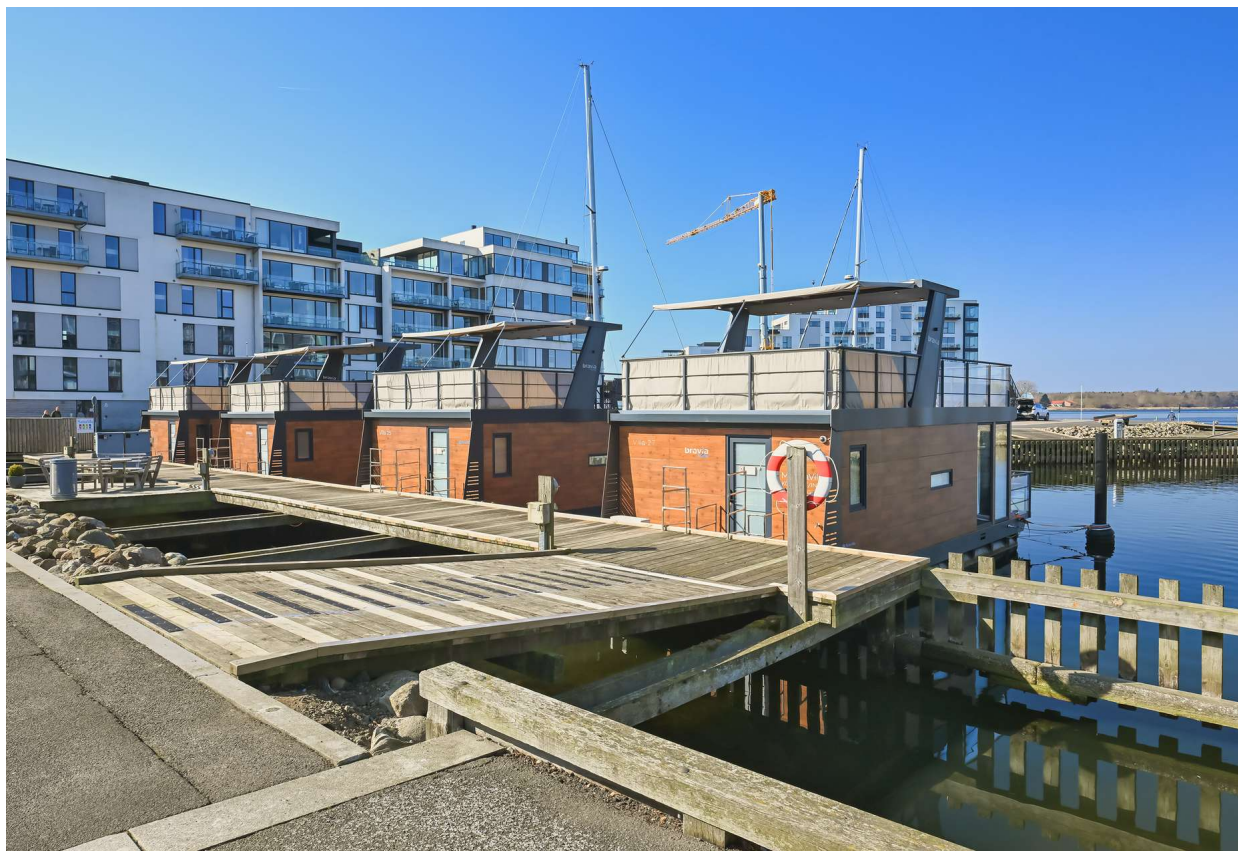
## Salgsopstilling

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. 4.500.000

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

Dato: 15.06.2026



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 køjeseng, hvilket gør dem ideelle til både familier og grupper af venner. Den hyggelige opholdsstue er udstyret med en sovesofa, som giver ekstra sovepladser 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 minutters 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 enkelstående ejere eller en andelsforening med flere ejere.

### 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



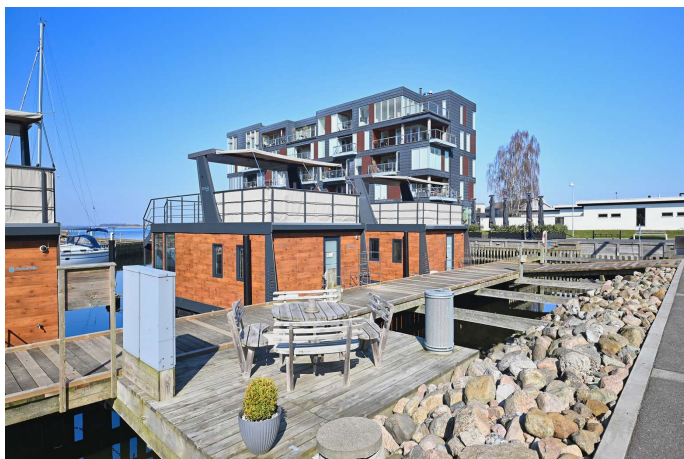
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 4.500.000

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

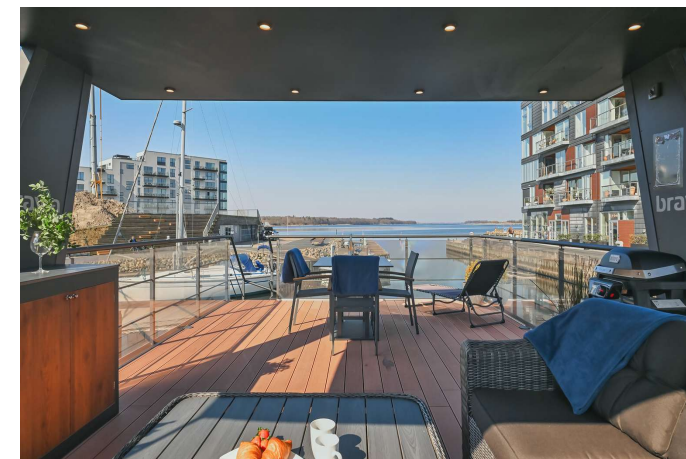
Dato: 15.06.2026



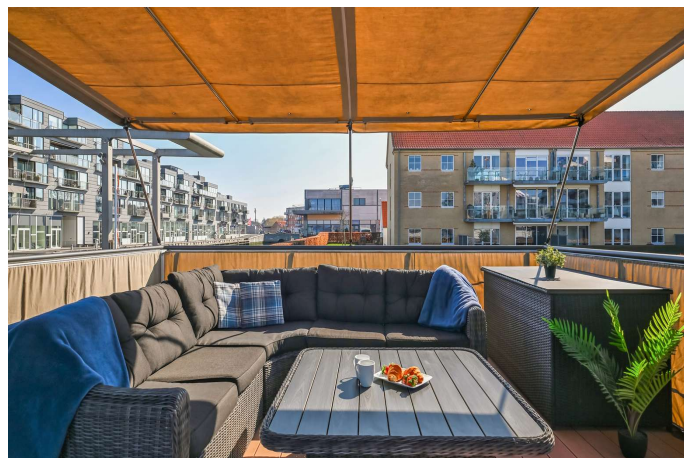
Facade



Terrasse



Tagterrasse



Tagterrasse



Køkken alrum



Køkken alrum



Adresse: Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 4.500.000

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

Dato: 15.06.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Badeværelse



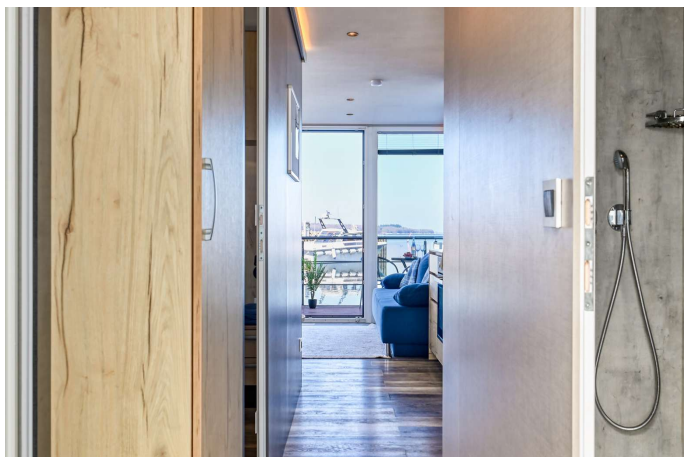
Badeværelse



Adresse: Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 4.500.000

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

Dato: 15.06.2026



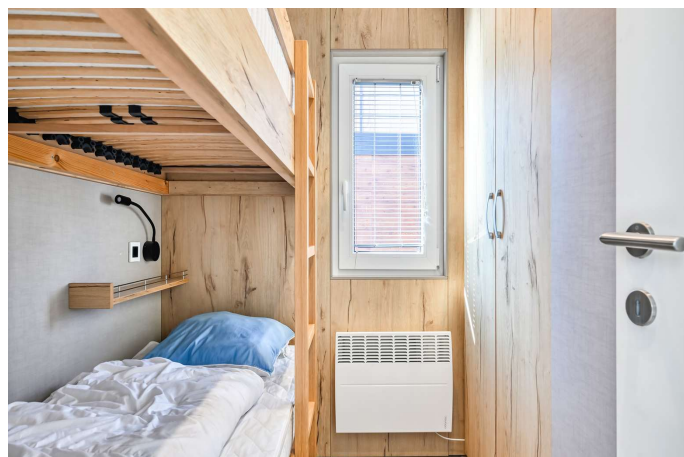
Entrée



Soveværelse



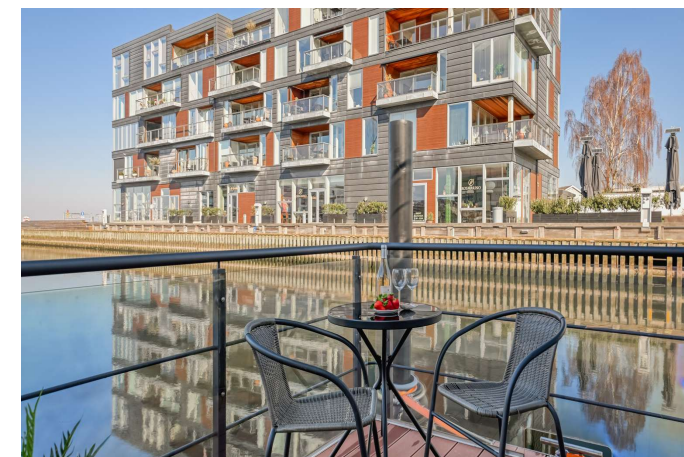
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Terrasse



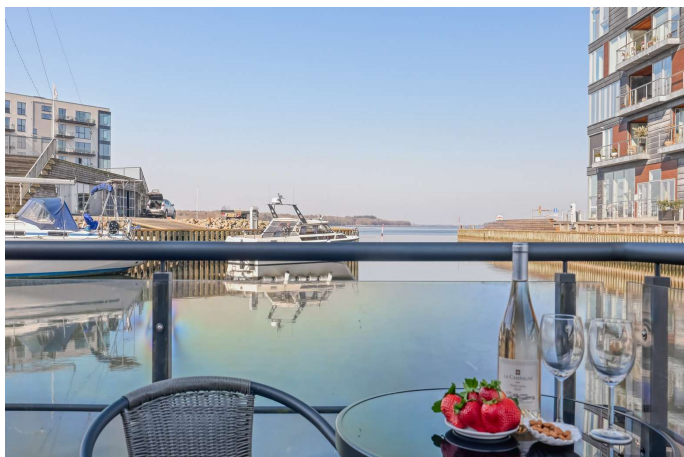
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

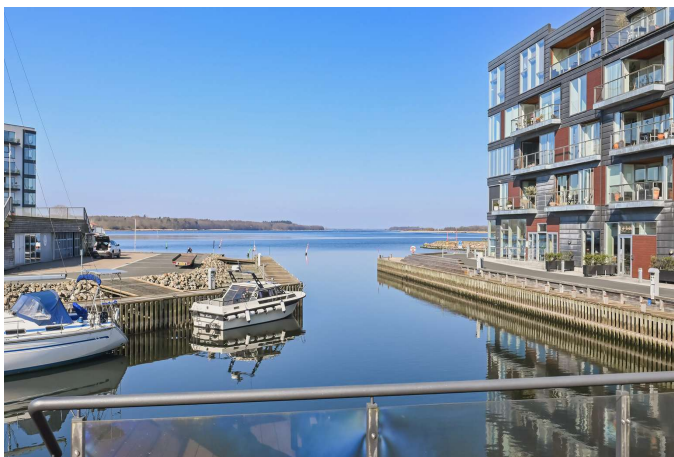
Adresse: Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 4.500.000

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

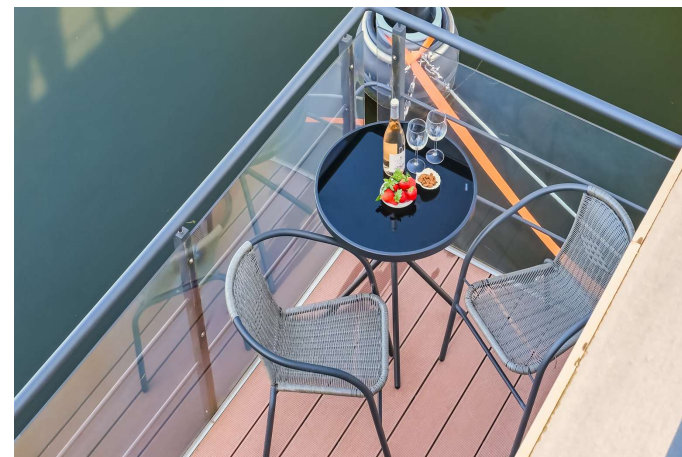
Dato: 15.06.2026



Terrasse



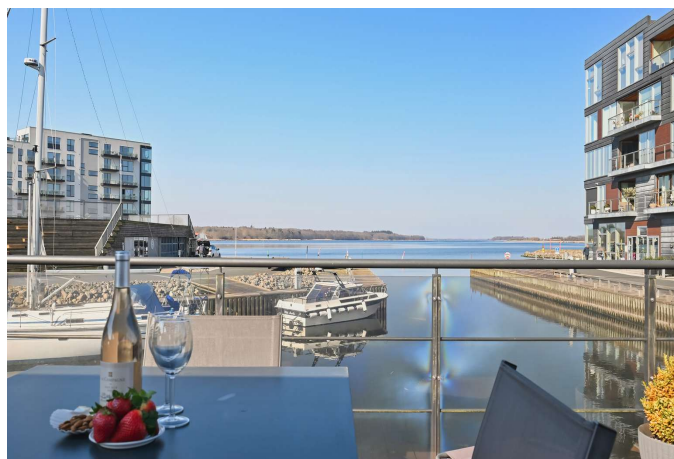
Udsigt



Terrasse



Udsigt



Udsigt

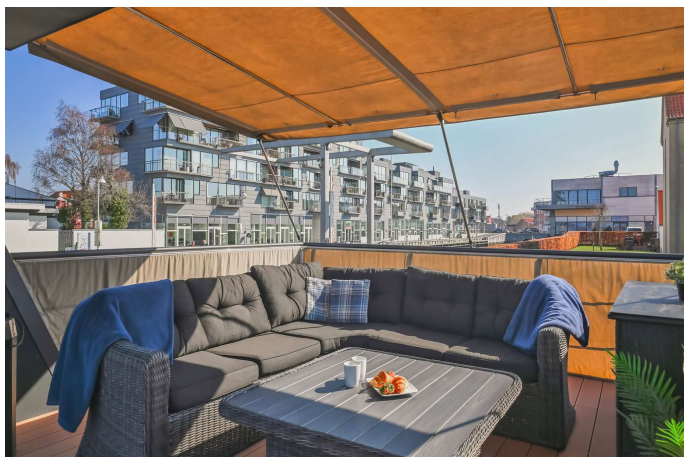


Tagterrace

Adresse: Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 4.500.000

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

Dato: 15.06.2026



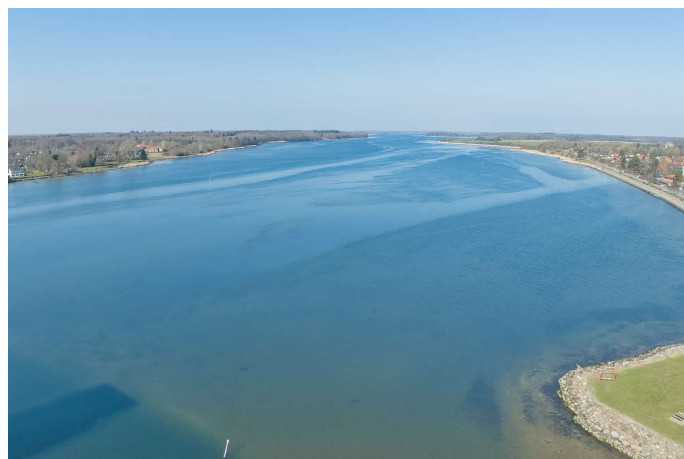
Tagterasse



Facade



Luftfoto



Luftfoto



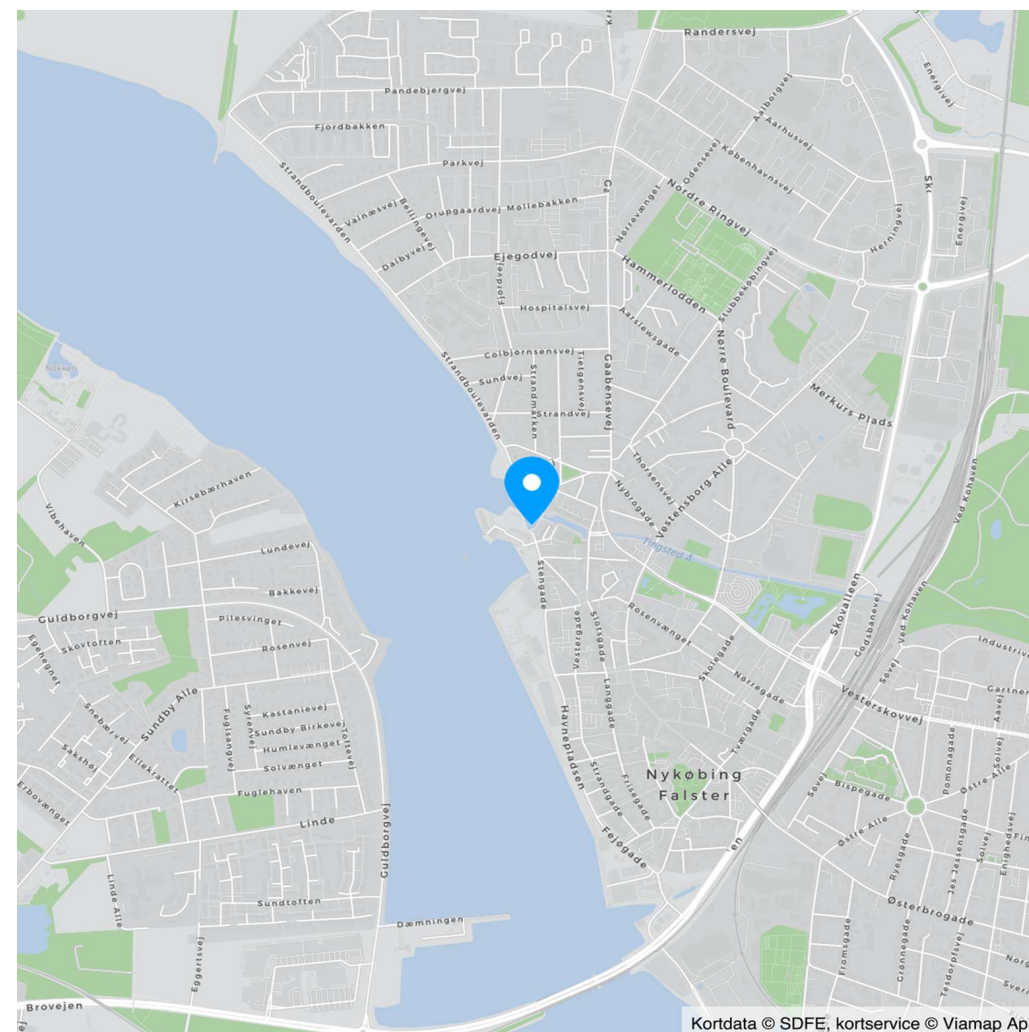
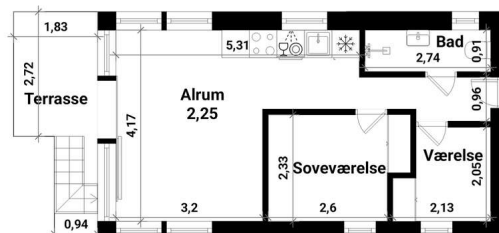
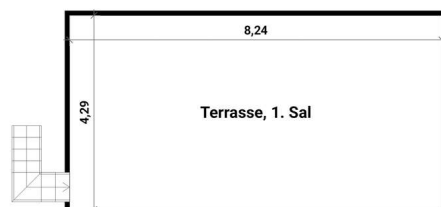
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 4.500.000

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

Dato: 15.06.2026





Dato: 15.06.2026



Adresse: Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 4.500.000		Sagsnr.: 2026124 Ejerudgift/md.: kr. 30.533	Dato: 15.06.2026
<u>Forsikringsforhold:</u> Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Insekt: Rørskade: Forbehold:		<u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u>  Renovation: Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.  <b>Oplysning om foreløbige ejendomsskatter</b> 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 ejendoms-værdi 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.	
<u>Ejendommens forsyningsmæssige forhold</u> Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen  Varmeinstallation: Varmepumpe Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  Vand: Kloak:		<b>Offentlig ejendomsvurdering:</b> Der er ikke vurdering på husbådene - man betaler havneleje	
<u>Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:</u> 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.			
<u>Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:</u> 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.			



Adresse: Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 4.500.000

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

Dato: 15.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Renovation	kr.	14.800	Kontantpris	kr.	4.500.000
Ejendomsforsikring	kr.	47.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Vand/vandaflledning/el	kr.	23.200	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Udvendig vedligeholdelse	kr.	12.000	I alt	kr.	4.538.850
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			

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: 225.000    Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.921 md. / 299.057 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.798 md. / 237.571 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: 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. Gennem-  
snitsrenten 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 ejendoms-  
mægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 4.500.000	Sagsnr.: 2026124 Ejerudgift/md.: kr. 30.533 <div>Dato: 15.06.2026</div>
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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 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](mailto:post@john-ole.dk)

[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)



**Lasse Øster Dalsgaard**  
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

[ld@john-ole.dk](mailto:ld@john-ole.dk)