

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



Håndværkertilbud - Byhus/halvt dobbelthus.

Østerbrogade 24

4800 Nykøbing F

PRIS	450.000
UDBETALING	25.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	2.548
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	2.059
EJERUDGIFT (MD.)	1.188
BOLIGAREAL	73 m ²
KÆLDERAREAL	2 m ²
UDHUS	19 m ²
GRUNDAREAL	203 m ²
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	3
BYGGEÅR	1889
SAGSNUMMER	24275
EJENDOMSTYPE	Rækkehus
ENERGIMÆRKE	E

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Østerbrogade 24, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 24275
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 10.04.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Østerbrogade 24.

Har du mod på oprydning og renovering, så se nærmere på dette byhus beliggende nær byens centrum, togstationen, indkøb og meget mere.

Grunden er på 203 m2, tilgroet, men kan blive hyggelig med gårdmiljø m.m.

Huset er på 72 m2 boligareal (jf. BBR) og endvidere udhus.

Huset er indrettet med: Entré med trappe til 1. sal. Opholdsstue med udgang til haven. Fra opholdsstuen er der åbnet op til køkkenet. Fra køkkenet er der adgang til bagbygning, hvorfra der er udgang til haven. Badeværelse og værelse.

1. salen er udnyttet med: Repos. 2 disponible rum.

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

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

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: Østerbrogade 24, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 24275
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 10.04.2025



Stuen



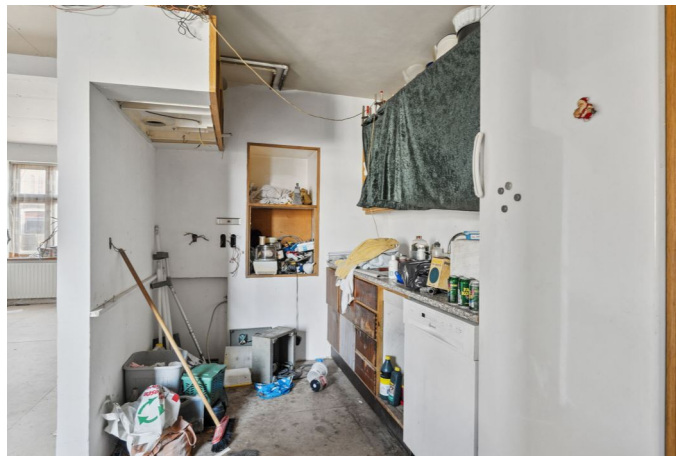
Del af stuen



Del af stuen



Kig til 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

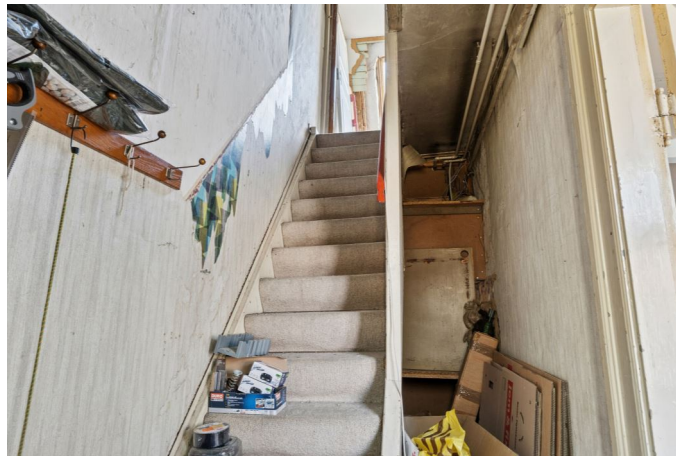
Adresse: Østerbrogade 24, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 24275
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

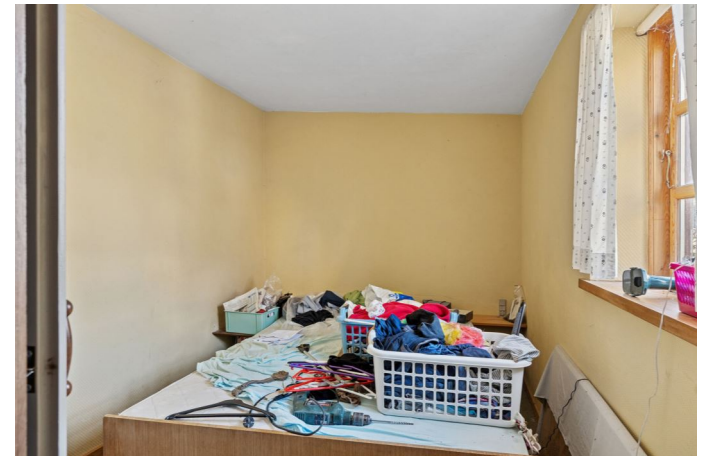
Dato: 10.04.2025



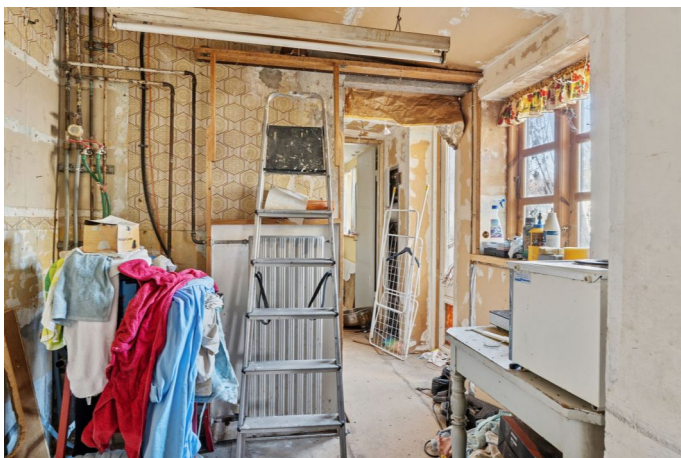
Badeværelse



Trappe



Soveværelse



Bagbygning



1. sal



1. sal

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: Østerbrogade 24, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 24275
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 10.04.2025



Kort afstand til bymidten



Set fra vejen



Set fra vejen

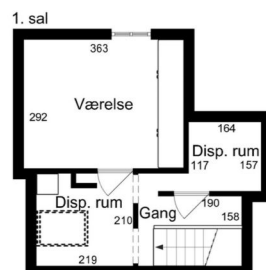
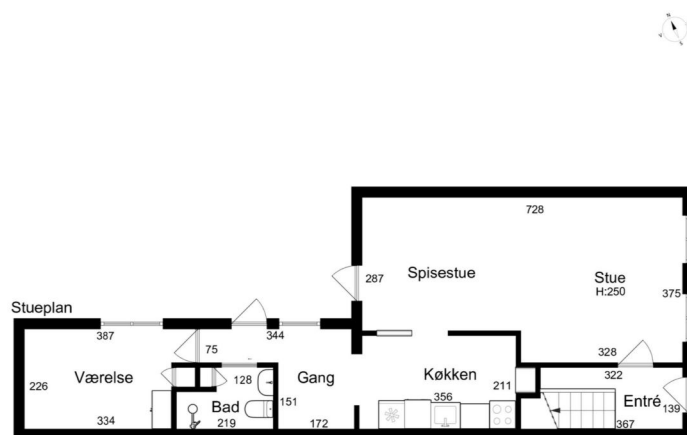
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Østerbrogade 24, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 450.000

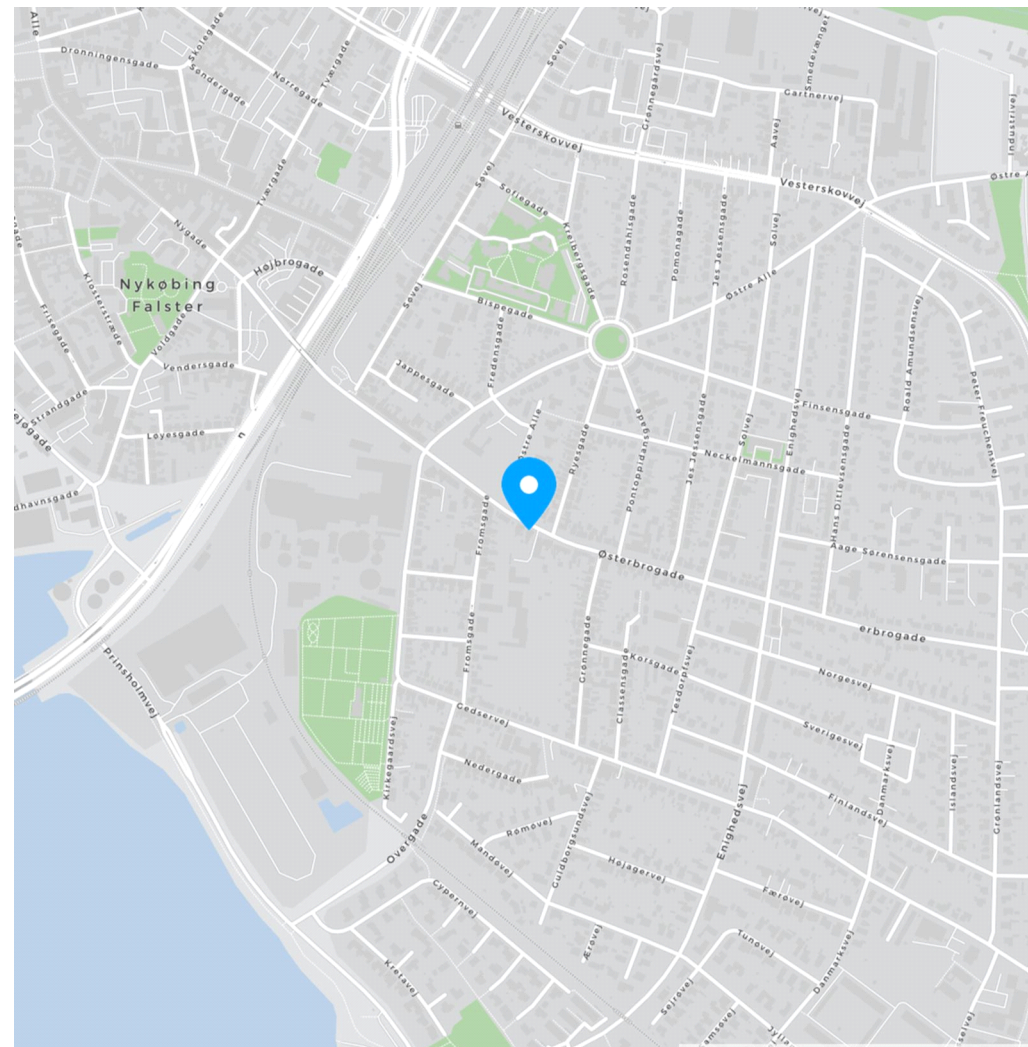
Sagsnr.: 24275
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 10.04.2025



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar



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: Østerbrogade 24, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 24275
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 10.04.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	692 Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.:	5426076
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1889

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	720.000 kr.
Grundværdi:	232.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	576.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	185.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	203 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	45 m ²
Kælderareal:	2 m ²
Udnyttet tagetage:	28 m ²
Boligareal i alt:	73 m ²
Andre bygninger:	19 m ²
- heraf Udhus	19 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen :

Nr. 1 lyst d. 20.12.1886 - Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 10.01.1887 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, brønd mv
Nr. 3 lyst d. 19.05.1967 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Om
resp se akt
Nr. 4 lyst d. 10.03.2004 - Lokalplan F43

Bevaringsværdi:

Ejendommen har Bevaringsværdi 4.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ikke nogle hårde hvidevarer af værdi, men en kommende køber skal påregne selv at tømme huset for effekter, hårde hvidevarer
samt alt indbo.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Østerbrogade 24, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 24275
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 10.04.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringen kan ikke forventes at kunne overtages. Præmien er anslået.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

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.

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

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: Østerbrogade 24, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 24275
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 10.04.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.938	Kontantpris/udbetaling	kr.	450.000
Grundskyld	kr.	2.951	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	4.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.550
Renovation	kr.	3.758	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	112	I alt	kr.	470.300
Ejerudgift i alt 1 år		14.259			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.548 md./ 30.580 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.059 md./ 24.710 år v/25,10%
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2025

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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

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: Østerbrogade 24, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 24275
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 10.04.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

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



Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen

Tværgade 10
4800 Nykøbing F

Telefon: 54851199
E-mail: post@john-ole.dk
Hjemmeside: www.john-ole.dk

Åbningstider:

Mandag	9.30-16.00
Tirsdag	9.30-16.00
Onsdag	9.30-16.00
Torsdag	9.30-16.00
Fredag	9.30-16.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er makkerparret John Ole Hansen & 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

Anne Bogø Rasmussen
Ejendomsmægler, Valuar MDE

Mobil: 30898916
E-mail: abr@john-ole.dk

