

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



Lejlighed med 3 x beliggenhed

Strandboulevarden 36, 2. th. 4800 Nykøbing F

PRIS	1.295.000
UDBETALING	65.000
BRUTTO ESKSL. EJERUDGIFT	7.137
NETTO ESKSL. EJERUDGIFT	5.674
EJERUDGIFTER (MD.)	2.517
BOLIGAREAL	95 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1947
ALTAN	Ja, 3 m ²
P-PLADS	Ja
SAGSNUMMER	25133
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	C

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: Strandboulevarden 36, 2. th., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 25133
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 24.06.2025



Beskrivelse:

Sjældent udbudt, meget rummelig og centralt beliggende 4-værelses lejlighed på 95 m². Den ligger i meget velholdt kompleks med en super flot udsigt over Guldborgsund og det fælles haveanlæg. Der er få minutters gang til lystbådehavn og byens centrum. Den opvarmes med fjernvarme. Der er netop lavet nyt tag og vinduer på hele ejendommen - sælger har i forbindelse hermed betalt alle omkostningerne til ombygningerne, så der overtages ingen byggelån i lejligheden.

Den har en virkelig pæn og præsentabel opgang med støbte trapper, nye hoveddøre og akustiklofter.

Lejligheden trænger til istandsættelse, så du kan netop sætte dit eget præg på din fremtidig lejlighedsdrøm - Indeholder bl.a. Entré / fordelingsgang - Lille flisebadeværelse med vask, bruseniche og hvid sanitet. Ældre elementkøkken med mulighed for at inddrage ekstra værelse til godt køkken / alrum. Godt værelse / kontor med indbygget skab. Stort soveværelse med udgang til altan med ny dobbeltdør og skønneste udsigt over Guldborgsund. God spise- og opholdsstue med vinduer og flot udsigt mod vandet.

Desuden egne kælderrum, fælles moderne vaskekælder og fælles tørrerum, fælles cykelkælder og stort haveanlæg med fliseterrasse. Fælles indkørsel med parkeringsmulighed ved døren.

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: Strandboulevarden 36, 2. th., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 25133
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 24.06.2025



Indendørs



Altan



Køkken



Køkken



Køkken



Gang

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: Strandboulevarden 36, 2. th., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 25133
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 24.06.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Værelse

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

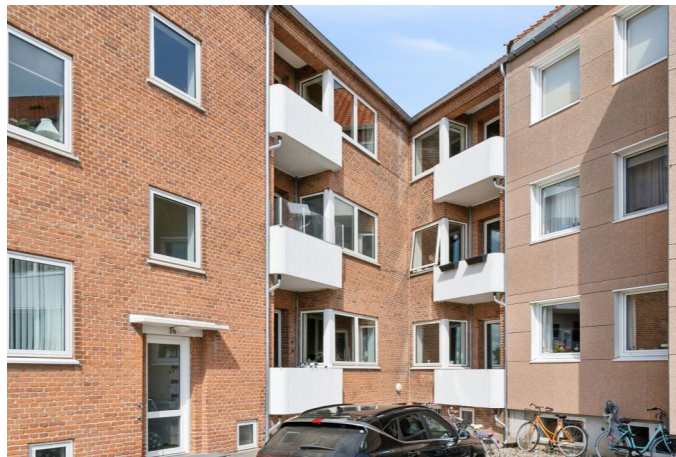
Adresse: Strandboulevarden 36, 2. th., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 25133
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 24.06.2025



Badeværelse



Facade



Indendørs



Terrasse



Omgivelser



Omgivelser

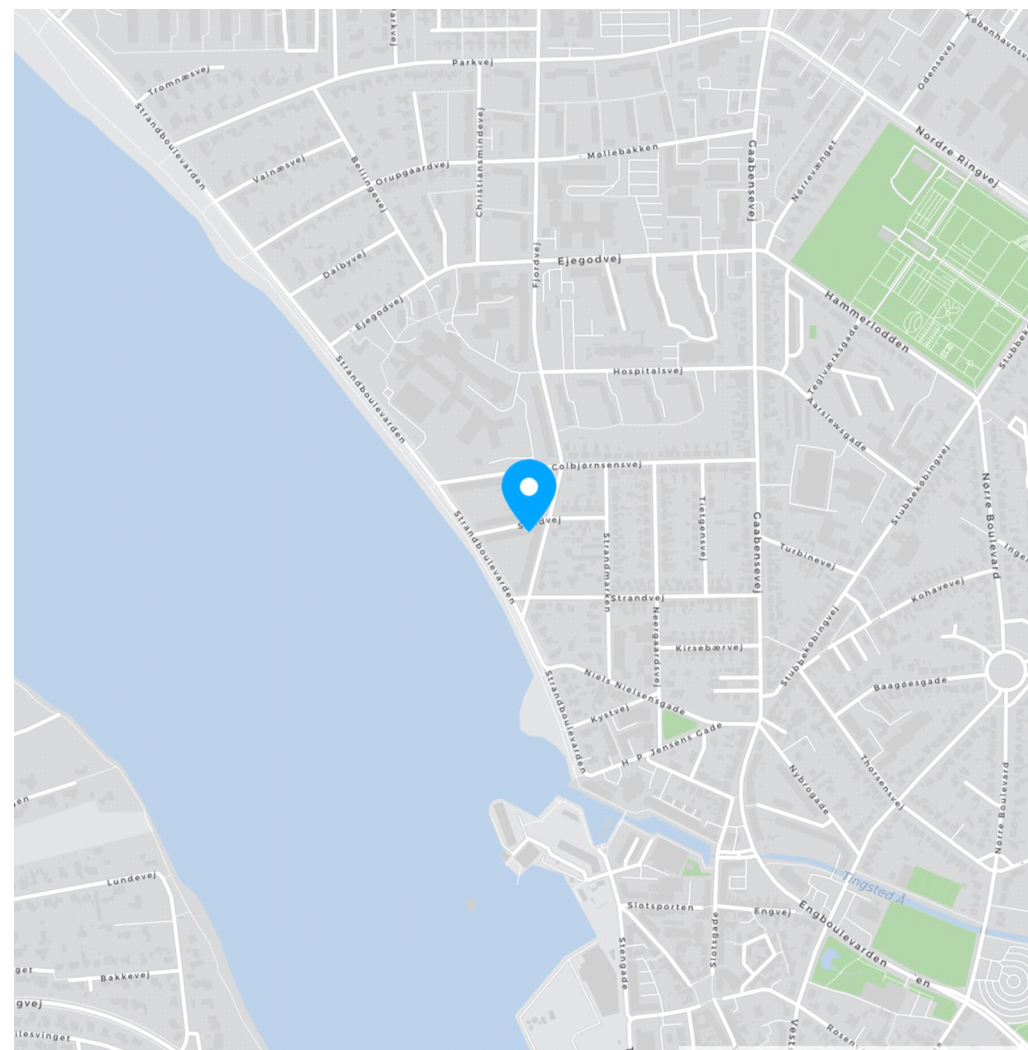
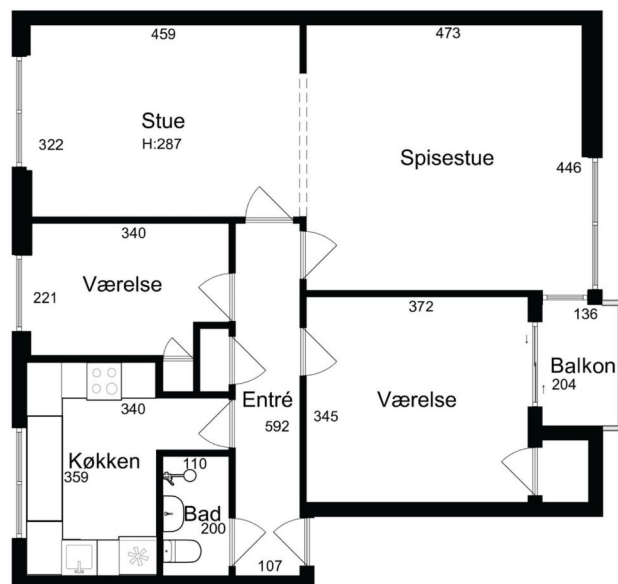
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Strandboulevarden 36, 2. th., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 25133
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 24.06.2025



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: Strandboulevarden 36, 2. th., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 25133
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 24.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	1068 k Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.:	279879
Ejerl.nr.:	22
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1947

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.204.000 kr.
Grundværdi:	421.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	963.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	336.800 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	107 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	95 m ²
Heraf altan:	3 m ²
Heraf kælderareal:	6 m ²
Heraf andre arealer:	3 m ²
BBR-boligareal:	95 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	33/1000
Adm. fordelingstal:	33/1000
Sikkerhed til e/f:	1.500 kr.
I form af:	Skadesløsbrev
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 31.03.1949 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 01.05.1952 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 02.02.2006 - Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Vedtægter for
Ejerforeningen Strandgaarden Tillæg tinglyst 04.09.2015-1006681200
Nr. 5 lyst d. 04.09.2015 - Tillæg til vedtægter for ejerforeningen Strandgaarden

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk komfur mrk. Voss, emhætte mrk. Blomberg, køleskab mrk. AEG.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles have, fælles vaskekælder, fælles cykelkælder, fælles parkeringspladser og egne kælderrum.

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: Strandboulevarden 36, 2. th., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 25133
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 24.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

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.

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.: 4.996 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der er indbetalt a conto varme kr. 7.296,00 (608,00 kr. pr. måned) i 2024.

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 C.

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: Strandboulevarden 36, 2. th., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 25133
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 24.06.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.912	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	5.355	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Ejerforening	kr.	19.800	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	133	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
			Gebyr til ejendomsadministrator for registrering af ejerskifte	kr.	1.875
			I alt	kr.	1.317.100
Ejerudgift i alt 1 år		30.200			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.137 md./ 85.643 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.674 md./ 68.083 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 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: 16.06.2025
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: Strandboulevarden 36, 2. th., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 25133
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 24.06.2025

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 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

Lasse Øster Dalsgaard
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

Mobil: 21493881
E-mail: ld@john-ole.dk

