

Salgsopstilling

Formulærens 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: Gartnervej 28, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 1230000234
Ejerudgift/md.: kr. 1.721

Dato: 4.4.2025



Beskrivelse:

På adressen finder vi en charmerende bolig, der stammer fra 1923, og det er ingen hemmelighed, at ejendommen giver rig mulighed for at tilpasse den efter egne præferencer og personlig stil.

Boligen er ideel for den, der ønsker at bo tæt på Nykøbing Falsters mange faciliteter, samtidig med at den ligger i gåafstand til både skov, Guldborgsund Zoo og stationen med praktiske tog- og busforbindelser.

Indendørs byder stueetagen på et rummeligt opholdsrum, der giver plads til både spisestue, kontorplads og et komfortabelt sofaområde. Fra opholdsrummet er der direkte udgang til en ekstra lille stue/udestue, som forlænger rummet og giver ekstra plads i sommermånederne. Her findes også et gæstetoilet med håndvask.

Der er desuden et hyggeligt køkken med spiseplads, som er både praktisk og funktionelt. Gangarealet giver adgang til den private gårdhave og et bryggers, der letter hverdagen.

På første sal findes to værelser samt et lille ældre badeværelse.

Udenfor venter en grund, der rummer en hyggelig gårdhave, udhuse og et græsareal, hvor man kan nyde solen hele dagen. Gården er ideel til afslapning, mens udhusene giver praktisk opbevaring af haveredskaber og andre nødvendigheder.

Boligen opvarmes med fjernvarme.

Der er udarbejdet energimærke, tilstandsrapport og elinstallationsrapport for ejendommen, som bør gennemlæses før fremvisning.

Alt i alt en rummelig og potentiel bolig med central beliggenhed og mulighed for modernisering – præcist det, der er lagt op til i udbudsprisen. Bedst af alt, så har I muligheden for at sætte jeres eget præg på boligen.

Velkommen til og velkommen hjem.

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.

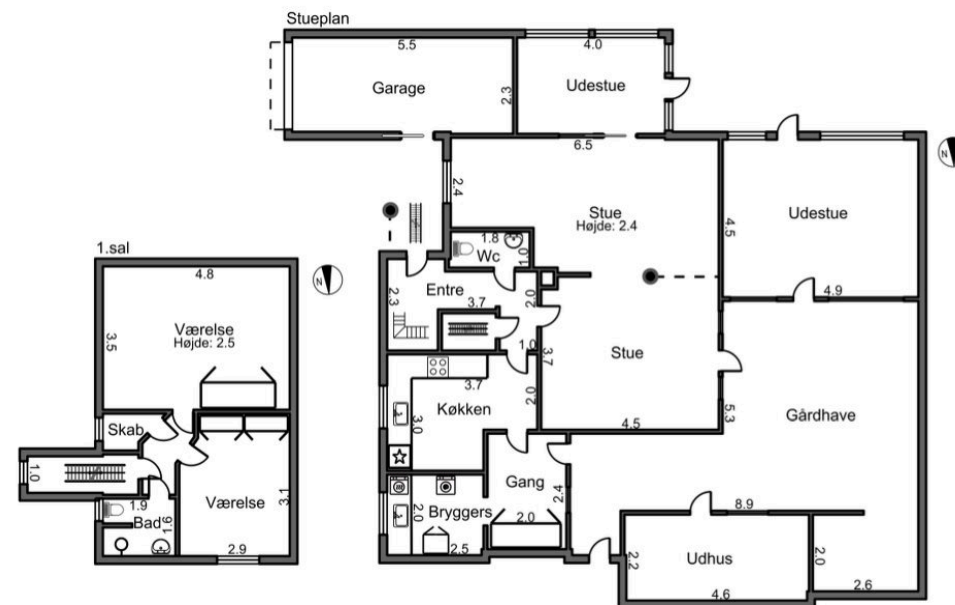
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cecilie Nielsen

Adresse: Gartnervej 28, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 123000234
Ejerudgift/md.: kr. 1.721

Dato: 4.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar.
(www.kiwafoto.dk)

Adresse: Gartnervej 28, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 1230000234
Ejerudgift/md.: kr. 1.721

Dato: 4.4.2025



Adresse: Gartnervej 28, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 1230000234
Ejerudgift/md.: kr. 1.721

Dato: 4.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 1249k Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.: 5427431
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1923

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.630.000,00
Grundværdi: 499.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.304.000,00
Grundlag for grundskyld: 399.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	403 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	81 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	56 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
Andre bygninger:	81 m ²
-heraf Udhus	10 m ²
-heraf Carport	14 m ²
-heraf Udhus	13 m ²
-heraf Udhus	20 m ²
-heraf Udhus	6 m ²
-heraf Udhus	18 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

26.5.1902 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
2.9.1902 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
10.3.2004 Lokalplan F43

Kommuneplaner:

Guldborgsund Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde Kringelborg Nykøbing F. NYKFB16

Spildevandsplan:

Kloakopland - NYK32

Lokalplan:

Plan - Østerbro NYK F43

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Komfur: Gorenje. Kølefryseskab: Wasco. Skabsfryser: Ukendt. Tørretumbler: Whirlpool. Vaskemaskine: Siemens.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gartnervej 28, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 1230000234
Ejerudgift/md.: kr. 1.721

Dato: 4.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Man kan ikke påregne at overtage sælgers nuværende forsikring, ej hellere på lignende vilkår.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.600,00 Forbrug: 26.640 kWh Fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Fjernvarme: 20.600 kr.

El til andet: 9.300 kr.

Samlet energiudgift: 29.900 kr.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Byzone:

Dato: 20.8.2024 Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Renovation:

Køber er gjort opmærksom på, at renovation under ejerudgift er anslået, jf. REFAs priser på deres hjemmeside. Udgiften, som er angivet under ejerudgifter er REFAs standardgebyr for enfamilies-ejendom og lignende. Udgiften kan variere alt efter tømningshyppighed, størrelse på beholder, mv.

Særlige forbehold vedr. sælgers husforsikring:

Køber er gjort bekendt med at huset ifølge sælgers nuværende forsikring ikke er dækket for svamp, insekt og rørskade dette fremgår også i salgsoptillingen. Køber må derfor forvente at udgiften til husforsikring evt. kan blive højere end angivet i nuværende ejerudgift i salgsoptillingen.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Gartnervej 28, 4800 Nykøbing F
 Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 1230000234
 Ejerudgift/md.: kr. 1.721

Dato: 4.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.650,40	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 6.347,28	kr. 995.000,00
Husforsikring	kr. 3.241,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 176,56	kr. 7.755,00
Renovation	kr. 3.758,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skorstensfejning	kr. 481,95	kr. 7.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 20.655,19	I alt
		kr. 1.010.605,00
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.573 md./ 66.872 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.428 md./ 53.139 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: 4.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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>

Adresse: Gartnervej 28, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 1230000234
Ejerudgift/md.: kr. 1.721

Dato: 4.4.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Bevaringsværdig bygning:

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig i klasse 4, jf. Kulturstyrelsens register, FBB. At en ejendom er bevaringsværdig, kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset. Sælger oplyser, at der ikke i dennes ejertid er udført ændringer på ejendommen, som kræver tilladelse fra kommunen. Derudover oplyser sælger, at der ikke i dennes ejertid er udført andre ændringer på ejendommen, som kræver tilladelse fra kommunen. Køber accepterer ikke at kunne gøre krav gældende overfor sælger eller sælgers ejendomsmægler vedrørende ejendommens registrering som bevaringsværdig; herunder ansvar for, hvorvidt der eventuelt måtte være bygningsdele, installationer m.v., hvorpå tidligere ejere har foretaget ændringer, uden nødvendige tilladelser hertil fra kommunen. Køber henvises således til at gøre eventuelle krav gældende mod nævnte tidligere ejere.