

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: Thorsensvej 12, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 1230000191
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 5.4.2025



Beskrivelse:

Er I på udkig efter en rummelig og alsidig ejendom i en attraktiv beliggenhed på Nørrebro i Nykøbing Falster? Så bør I overveje Thorsensvej 12!

Indenfor finder I 182 m² boligareal, hvor I enten kan flytte ind med det samme eller opdatere indretningen, så den passer til jeres behov.

Hvis I ønsker at være midt i byens puls med alt lige udenfor døren, kan I næsten ikke finde et bedre sted. Her får I den perfekte kombination af byliv og naturskønne omgivelser!

Huset har en dejlig atmosfære og en beliggenhed, I vil værdsætte i mange år fremover.

- Stueplan indeholder tre stuer samt et separat køkken, hvilket giver mulighed for at åbne op og skabe en mere åben løsning. Her finder I også en mellemgang/bagindgang, et walk-in rum og et soveværelse samt et badeværelse.
- På første sal er der fire værelser (to af dem er i øjeblikket gennemgangsværelser).

Huset har en hyggelig gårdhave med fliser og træterrasse, hvilket gør uderummet nemt at vedligeholde.

Desuden er der en kælder, der tilbyder god opbevaringsplads.

Boligen opvarmes med fjernvarme - bemærk energimærke C.

Alt i alt en velholdt bolig, der er klar til at blive moderniseret, som der er taget højde for i udbudsprisen. Det bedste ved det hele er, at I har frihed til at skabe jeres drømmehjem!

Vi ser frem til at byde jer velkommen til jeres nye 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: Thorsensvej 12, 4800 Nykøbing F
 Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 123000191
 Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 5.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Thorsensvej 12, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 1230000191
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 5.4.2025



Adresse: Thorsensvej 12, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 1230000191
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 5.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 890b Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.: 5426701
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1925

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.708.000,00
Grundværdi: 432.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.366.400,00
Grundlag for grundskyld: 345.600,00

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

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, mrk: Electrolux. Induktionskomfur, mrk: AEG. Emhætte, mrk: CT Thermex

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	230 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	117 m ²
Kælderareal:	25 m ²
Udnyttet tagetage:	65 m ²
Boligareal i alt:	182 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

2.11.1900 Dok om grøft mv
13.7.1908 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
13.7.1908 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
18.12.1911 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
25.6.1951 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -
31.10.1969 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt
31.5.1972 Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
9.2.2007 Dok om fjernvarme/anlæg mv

Kommuneplaner:

Guldborgsund kommuneplan 2019-2031
Guldborgsund Kommuneplan 2023 - 2035
Boligområde ved Stubbekøbingvej Nykøbing F. NYKF B7

Spildevandsplan:

Kloakopland - NYK12

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Thorsensvej 12, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 1230000191
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 5.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Privat sikring

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til sidste side i salgsopstillingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.068,00 Forbrug: 23.350 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

Adresse: Thorsensvej 12, 4800 Nykøbing F
 Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 123000191
 Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 5.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.968,64	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 5.495,04	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 6.262,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 87,87	I alt
Renovation	kr. 3.758,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.571,55	

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.755 md./ 93.056 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.164 md./ 73.965 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: 5.4.2025. 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/landingside>

Adresse: Thorsensvej 12, 4800 Nykøbing F
 Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 1230000191
 Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 5.4.2025

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:

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	5,00			0				

Adresse: Thorsensvej 12, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 1230000191
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 5.4.2025

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig i klasse 5, 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.

Uoverensstemmelser på BBR:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeldelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet den byggesagkyndige i tilstandsrapportens side 10 ud af 28 har angivet: Beboelse: Bygningens areal afviger i forhold til oplyst i BBR-systemet, da der er en lille kælder under entre og en stor kælder under udbygningen. Overdækning: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold. Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeldelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler. Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse heraf, samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Jordforurening – områdeklassificeret som lettere forurenet efter den 1. januar 2008:

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

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.

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.