

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: Skovvænget 2A, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 1230000286
Ejerudgift/md.: kr. 1.748

Dato: 9.5.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om et hjem, hvor du kan sætte dit helt eget præg – og samtidig have naturen som nærmeste nabo? Så er denne charmerende ejendom ved Bangsebroskoven et oplagt valg.

"En tur ud ad havelågen og direkte ind i skoven blandt skovtoldene – det gør noget godt for sindet, for skovens ro smitter."

Her får du en velindrettet og funktionel bolig med hele 140 m² boligareal – og med en god garage som en ekstra bonus! Boligen har et væld af muligheder og ligger skønt placeret op mod skovens omgivelser. Her kan du nyde årstidernes skift i første parket.

Ejendommen er opført i 1919 og fremstår som en "ældre dame", hvor det ikke er nogen hemmelighed, at der er mulighed for at tilpasse boligen efter dine egne ønsker og præferencer – og det er netop også tænkt ind i prissætningen.

I stueplan bydes du velkommen i en rummelig entré med god plads til overtøjet. Herfra er der adgang til et stort, funktionelt køkken med spiseplads samt en lys og rummelig vinkelstue med flot lysindfald og udsigt til skoven. Et badeværelse og et praktisk bryggers fuldender stueetagen. Der er gulvvarme i entré, badeværelse og stue, hvilket giver en behagelig komfort.

På første sal finder du en lang fordelingsgang med indbyggede skabe og adgang til hele fire værelser – perfekt til børnefamilien, hjemmearbejdsplads eller gæsteværelse.

Haven er ugeneret og byder på en hyggelig, overdækket terrasse, hvor sommerens lune aftener kan nydes i fred og ro. Derudover er der gode udhuse og en garage med elektrisk port og adgang fra en lille, privat fællesvej.

Beliggenheden er ideel – med Nordbyskolen lige om hjørnet og kun ca. 10 minutters cykeltur til centrum af Nykøbing Falster. Bangsebro er et populært område, og det er ikke svært at forstå hvorfor: Her får du en perfekt kombination af fredelig natur og nærhed til byens bekvemmeligheder. Området henvender sig til både børnefamilier og par, der ønsker rolige rammer uden at gå på kompromis med hverdagens behov.

Ejendommen opvarmes økonomisk via fjernvarme og har energimærke D.

Der foreligger energimærke, tilstandsrapport og elinstallationsrapport. Vi anbefaler, at du gennemgår disse dokumenter samt tager en indledende dialog med din bank inden en fremvisning.

Vi glæder os til at byde dig velkommen – og måske til at byde dig 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.

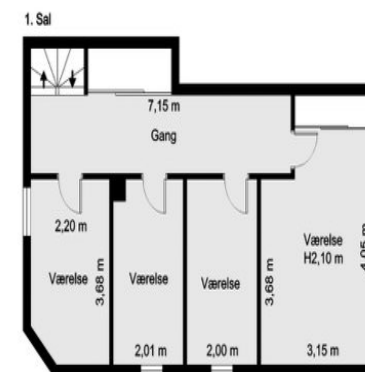
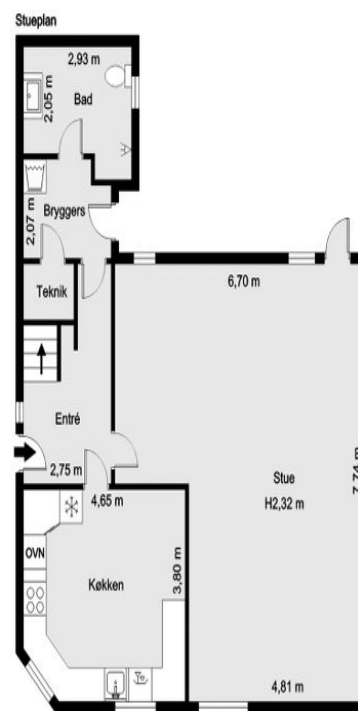
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cecilie Nielsen

Adresse: Skovvænget 2A, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 1230000286
Ejerudgift/md.: kr. 1.748

Dato: 9.5.2025



Adresse: Skovvænget 2A, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 1230000286
Ejerudgift/md.: kr. 1.748

Dato: 9.5.2025



Adresse: Skovvænget 2A, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 1230000286
Ejerudgift/md.: kr. 1.748

Dato: 9.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 15c Øverup By, Tingsted
BFE-nr.: 3123577
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig & Privat fælles
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1919 / 1980

Arealer*

Grundareal udgør:	564 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	96 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	44 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Andre bygninger:	55 m ²
-heraf Garage	33 m ²
-heraf Udhus	22 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.170.000,00
Grundværdi: 336.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 936.000,00
Grundlag for grundskyld: 268.800,00

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

Tilbehør:

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

Ovn: Gorenje. Kogeplade: Gorenje. Emhætte: Gorenje. Køleskab: Gorenje. Vaskemaskine: Vestfrost. Kummefryser: Ukendt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

22.7.1920 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Kommuneplaner:

Guldborgsund Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde Nordbyen. NYKFB31

Spildevandsplan:

Kloakopland - BAN01

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Bangsebro grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Skovvænget 2A, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 1230000286
Ejerudgift/md.: kr. 1.748

Dato: 9.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Udgift kr.: 24.340,00 Forbrug: 24.340 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Fjernvarme 19.400 kr.

El til andet 9.300 kr.

Samlet energiudgift 28.700 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 stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Byzone:

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

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig i klasse 6, 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

... Fortsættes på side 5

Adresse: Skovvænget 2A, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 1230000286
Ejerudgift/md.: kr. 1.748

Dato: 9.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.773,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 4.273,92	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring ANSLÆT	kr. 8.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 169,37	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. 20.974,89	

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.464 md./ 53.567 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.546 md./ 42.556 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: 9.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Skovvænget 2A, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 1230000286
Ejerudgift/md.: kr. 1.748

Dato: 9.5.2025

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 afgiftspantebreve 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.

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-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet:

- Kælderen fremgår ikke af BBR, og det vurderes, at bygningens samlede areal er større end angivet, på grund af et baghus.
- Overdækning og drivhus er ikke anført på BBR.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptstillingen 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.

Særlige forhold ved forsikringen:

Dækker ikke svampe- eller rådskader, der opstår i eller udbreder sig fra: Tagkonstruktionen på tilbygning mod nordvest, samt tagkonstruktionen på bygning med fladt tag ssammenbygget med garage og hovedhus.

Dækker ikke skader på, eller skader, som kan henføres til: Indtrængende nedbør, som skyldes utætheder i og omkring skorsten på hovedhus, samt følgeskader heraf.

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.

Nielsen Boliger
H.P. Jensensgade 20, 4800 Nykøbing Falster
info@nielsenboliger.dk
Tlf. 81618473
CVR: 43921142



Adresse: Skovvænget 2A, Bangsebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 1230000286
Ejerudgift/md.: kr. 1.748

Dato: 9.5.2025
