

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: Voldgade 6, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 1230000258
Ejerudgift/md.: kr. 2.672

Dato: 1.5.2025



Beskrivelse:

Markant og mulighedsrig ejendom i hjertet af Nykøbing Falster – 300 etagemeter og privat have!

Velkommen til Voldgade 6 – en ejendom, som du med stor sandsynlighed allerede har lagt mærke til i bybilledet. Den fremstår som en markant og karakterfuld bygning i hjertet af Nykøbing Falster, og byder nu på en sjælden mulighed for at erhverve en bolig med masser af plads og potentiale.

Ejendommen har tidligere været registreret som erhverv og indeholder bl.a. en flot og funktionel lejlighed på 1. sal. I dag er den omregistreret til villa, hvilket betyder, at der er fri bane for at skabe en sammenhængende, stor familievilla med unik sjæl og masser af anvendelsesmuligheder – og med alle byens tilbud lige uden for døren.

Ejendommen består af:

- 199 m² bolig
- 111 m² anvendelig kælder
- = I alt 300 etagemeter
- Et hjem med muligheder – og en beliggenhed, der er svær at matche
- På trods af sin placering midt i byen, får du her:
 - ✓ En velanlagt og overskuelig have
 - ✓ Gåafstand til indkøb, skoler, station, caféer og kulturliv

Det er en ejendom, der virkelig skiller sig ud i gadebilledet, og som rummer et væld af muligheder for den rette køber – uanset om du ønsker at skabe et hjem for hele familien, kombinere bolig og hjemmearbejde eller noget helt tredje.

☐ I prisfastsættelsen er der taget højde for, at den kommende ejer skal have økonomisk råderum til at sætte sit eget præg på boligen – det er derfor også en forventning, man som køber bør have med sig MEN der er et væld af historiske elementer, som I med glæde kan bygge videre på!

Praktisk info

Boligen opvarmes med fjernvarme og har et energimærke E.

Vi ser gerne, at interesserede købere har en forhåndsgodkendelse fra bank på plads inden fremvisning.

Der foreligger energimærke, tilsandsrapport og elinstallationsrapport, som vi opfordrer til at gennemgå forud for besigtigelse.

-Vi glæder os til at byde jer 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cecilie Nielsen

Adresse: Voldgade 6, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 1230000258
Ejerudgift/md.: kr. 2.672

Dato: 1.5.2025



Adresse: Voldgade 6, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 1230000258
Ejerudgift/md.: kr. 2.672

Dato: 1.5.2025



Adresse: Voldgade 6, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 1230000258
Ejerudgift/md.: kr. 2.672

Dato: 1.5.2025

<u>Ejendomsdata:</u>	
Ejendommen	
Ejendomstype: Rækkehus	
Må benyttes til: Beboelse	
Kommune: Guldborgsund	
Matr.nr.: 1d Nykøbing F. Bygrunde m.fl.	
BFE-nr.: 5424542 m.fl.	
Zonestatus: Byzone	
Vand: Alment vandforsyningsanlæg	
Vej: Offentlig	
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg	
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme	
Opført/ombygget år: 1897 / 1947	
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag	
Offentlig vurdering pr.: 2024	
Ejendomsværdi: 1.645.000,00	
Grundværdi: 577.000,00	
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.316.000,00	
Grundlag for grundskyld: 461.600,00	
* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk	

<u>Tilbehør:</u>
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde hvidevarer: 1. sal Opvaskemaskine Blomberg, emhætte Mattradition, kogeplade Matmässig, ovn Mattradition og er fra Ikea. Opvaskemaskine i køkken i kælder, hedder Logic.
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

<u>Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:</u>
Servitutter:
21.4.1890 Dok om borttagelse af et vindue ind mod Nykøbing hospitals grund,
15.4.1912 Dok om at anbringe endnu et vindue ind mod Nykøbing hospitals grund,
30.1.1963 Dok om hegn, hegnsmur mv
30.1.1963 Dok om hegn, hegnsmur mv
1.10.1968 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt
1.10.1968 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt
30.1.1985 Lokalplan nr. C6,
1.9.1994 Lokalplan nr. C14,
Kommuneplaner:
Guldborgsund Kommuneplan 2023 - 2035
Bymidten - NYKF C1
Spildevandsplan:
Kloakopland - NYK03
Lokalplan:
Plan - Nygade, Voldgade - NYKC6
Plan - Facader og Skilte - NYK C22
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.
Grundejerforening: Nej

Adresse: Voldgade 6, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 1230000258
Ejerudgift/md.: kr. 2.672

Dato: 1.5.2025

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 36.900,00

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: elvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Fjernvarme 36.200 kr. årligt

El til opvarmning 700 kr. årligt

Samlet 36.900 kr. til opvarmning årligt.

Der henvises til ejendommens 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 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:

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 forurenede, 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 3, 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.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Voldgade 6, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 1230000258
Ejerudgift/md.: kr. 2.672

Dato: 1.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.711,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 7.339,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 14.110,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 149,74	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. 32.068,34	

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.099 md./ 109.187 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.233 md./ 86.802 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: 1.5.2025. 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: Voldgade 6, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 1.645.000	Sagsnr.: 1230000258 Ejerudgift/md.: kr. 2.672	Dato: 1.5.2025
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 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.

Ejendommen har tidligere været registreret med både bolig- og erhvervsareal (hhv. 78 m² bolig og 121 m² erhverv). Sælger har imidlertid foranlediget, at hele ejendommen nu er omregistreret til boligareal, og ejendommen er nu registreret med i alt 199 m² boligareal og intet erhvervsareal. Ændringen er registreret hos BBR. Køber er gjort bekendt med ændringen og accepterer, at vurdering, ejerudgifter og øvrige forhold i mellemtiden kan være baseret på tidligere registrering.

I forlængelse af ovenstående oplysninger præciseres det at Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgssopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået til den foreløbige vurdering.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld.

Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgssopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.