

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: Østerbrogade 51, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 1230000233
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 4.4.2025



Beskrivelse:

En perle af en familievilla på Østerbro i Nykøbing F!

Det flotte ydre er kun en smagsprøve på den spændende planløsning, der venter indendørs. Her finder I ikke mindre end 4 soveværelser og 3 toiletter – heraf 2 badeværelser!

Østerbro er et populært valg for mange, og det er ikke uden grund. Her finder I alt, hvad hjertet begærer! I kan nemt gå eller cykle til byens centrum med alle de kulturelle institutioner, restauranter og butikker, som I kan overskue at besøge.

Huset byder på en moderne og elegant indretning, der gør det nemt at flytte ind.

Boligen breder sig over to etager:

I stueplan finder I et køkken med direkte udgang til en hyggelig gårdhave med udhus. Der er desuden flere opholdsrum, herunder en spisestue og en stor stue med højt til loftet og masser af naturligt lys. I stueplan findes også husets forældreafdeling med badeværelse og værelse. Under trappen til første sal er der et gæstetoilet med håndvask.

Førstesalen: Denne etage byder på 3 værelser, hvoraf to på nuværende tidspunkt fungerer som gennemgangsværelser. Der er desuden et renoveret badeværelse med gulvarme, væghængt toilet, bruseniche og håndvask.

Udendørs: Der er en overdækket oase, perfekt til at opstille loungemøbler og nyde de stille eftermiddage med en velmagende iskaffe og en podcast i ørerne, og en nem og overkommenlig have med plads til boldspil og leg.

En ekstra bonus er den egen indkørsel til boligen, som giver ekstra bekvemmelighed.

Boligen opvarmes via fjernvarme.

Der er udarbejdet energimærke, tilstandsrapport og elinstallationsrapport for ejendommen, som bedes gennemgås før fremvisning.

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: Østerbrogade 51, 4800 Nykøbing F
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 1230000233
 Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 4.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Østerbrogade 51, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 123000233
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 4.4.2025



Adresse: Østerbrogade 51, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 1230000233
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 4.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 1302 Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.: 5427779
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1907

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.319.000,00
Grundværdi: 357.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.055.200,00
Grundlag for grundskyld: 285.600,00

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

Tilbehør:

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

Kogeplader ukendt. Ovn Brandt. Emhætte Brandt. Opvaskemaskine ukendt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	379 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	90 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	45 m ²
Boligareal i alt:	135 m ²
Andre bygninger:	17 m ²
-heraf Udhus	17 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

27.6.1904 Dok om færdselsret mv
18.1.1909 Dok om fælles brandmur/gavl mv
10.3.2004 Lokalplan F43

Kommuneplaner:

Guldborgsund Kommuneplan 2023 - 2035
Ældre boligområde Indre Østerbro Nykøbing F. NYKFB15

Spildevandsplan:

Kloakopland - NYK04

Lokalplan:

Østerbro NYK F43

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Østerbrogade 51, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 1230000233
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 4.4.2025

Forsikringsforhold:

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

TJM forsikring

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.: 17.600,00 Forbrug: 21.720 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Fjernvarme 17.600 kr. årligt.

El til andet 10.800 kr. årligt

Samlet energiudgift 28.400 kr 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 "undersøges nærmere", risiko for brand, 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 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.

Bevaringsværdig bygning:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Østerbrogade 51, 4800 Nykøbing F
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 1230000233
 Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 4.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 5.381,52	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 4.541,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 5.598,36	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 140,58	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. 19.419,46	

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.311 md./ 99.733 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.606 md./ 79.277 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: Østerbrogade 51, 4800 Nykøbing F
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 1230000233
 Ejerudgift/md.: kr. 1.618

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:

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Kontantlån				DKK	1,55			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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- ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet:

Overdækning: Fremgår ikke af BBR. Areal er skønnet.

Overdækket terrasse: Fremgår ikke af BBR. Areal er skønnet.

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