

# 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: Egevænget 13, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 1230000276  
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 6.5.2025



## Beskrivelse:

### Smukt renoveret perle på Østerbro – med beliggenhed nær skov og sund!

Egevænget 13 – et sjældent fund på en stille, lukket vej i det eftertragtede Egevænget-område og med kun 180 meter til skolen.

Det er ikke tilfældigt at mange vælger at flytte til Østerbro, fordi her er alt hvad hjertet begær! I kan gå og cykle til midten af byen og alle de kulturelle institutioner, restaurationer og butikker, som I kan overkomme at besøge.

Det her er én af de boliger, hvor man niver sig i armen. Så flot og gennemført renoveret – med en lækker kombination af nutidens komfort og datidens karakter. Huset emmer af kvalitet og varme, og man får en god mavefornemmelse, lige fra man træder ind.

### 132 m² bolig med:

- ✓ 3 gode soveværelser
- ✓ Stort badeværelse (tidligere opdelt i bad + gæstetoilet)
- ✓ Godt bryggers
- ✓ Smukt og åbent køkken-alrum med nyt Vordingborg-køkken
- ✓ Pejsehygge i stuen
- ✓ Flot energimærke C og fjernvarme
- ✓ Renoveringer, der kan mærkes og ses i rapporterne!

Her får I ikke bare en bolig – men et hjem med personlighed, hjerte og masser af muligheder. Egevænget 13 henvender sig til både børnefamilien, seniorerne og alle jer midt i livet, der drømmer om tryghed, ro og kvalitet i et af byens bedste områder.

### Bemærk:

Vi ser gerne, at interesserede har forhåndsgodkendelse fra bank, og opfordrer til at gennemgå energimærke, tilstands- og elrapport inden fremvisning.

📅 Book jeres fremvisning i dag – det her er ikke en bolig, man vil gå glip af.

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: Egevænget 13, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 1230000276  
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 6.5.2025



Adresse: Egevangen 13, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 1230000276  
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 6.5.2025



Adresse: Egevænget 13, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 1230000276  
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 6.5.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 27ai Nykøbing F. Markjorder  
BFE-nr.: 5429626  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensplanlægning  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1968

##### **Offentlig vurdering og beskætningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.497.000,00  
Grundværdi: 628.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.197.600,00  
Grundlag for grundskyld: 502.400,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

##### **Arealer\***

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:     | 804 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 132 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:          | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:     | 132 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:      | 22 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Garage         | 22 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter:**

14.12.1955 Dok om master mv -  
20.7.1967 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv  
4.9.1967 Retsanm Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Om resp se akt  
25.10.1977 Dok om dispensation fra bygge Lovgivningen mv  
10.3.2004 Lokalplan F43

##### **Kommuneplaner:**

Guldborgsund Kommuneplan 2023 - 2035 NYKFB23  
Plan - Ældre boligområde Østerbro Nykøbing F.

##### **Spildevandsplan:**

Kloakopland - NYK44V

##### **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):

Køleskab: Siemens. Emhætte: Elica. Opvaskemaskine: Junker. Kogeplade: Siemens. Ovn: Junker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Egevænget 13, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 1230000276  
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 6.5.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privatsikring  
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.: 13.600,00      Forbrug: 19.660 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Fjernvarme: 13.600 kr.

El til andet 11.900 kr.

Samlet energiudgift 25.500 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 rødt hus

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

Energimærkning: C

#### 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.

##### Pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

##### 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.

Adresse: Egevænget 13, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 1230000276  
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 6.5.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                 |
|-------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. 6.107,76  | Kontantpris/udbetaling                                                                |
| Grundskyld              | kr. 7.988,16  | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                             |
| Husforsikring           | kr. 5.580,83  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                               |
| Rottebekæmpelse         | kr. 171,33    | I alt                                                                                 |
| Renovation              | kr. 3.758,00  | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt  |
| Skorstensfejning        | kr. 583,01    | udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 24.189,09 |                                                                                       |

#### 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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.038 md./ 132.455 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.775 md./ 105.300 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: 6.5.2025. 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: Egevænget 13, 4800 Nykøbing F  
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 1230000276  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 6.5.2025

**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:**

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 | Anden lånetype  | 1.382.902,64 | 1.382.902,64  | 1.382.902,64  | DKK              | 5,00               | 101.392,54    | 28,75        | 9,74 |                     |                             |                   |                    |