

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: Nørre Boulevard 26, 2. tv., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 1230000212
Ejerudgift/md.: kr. 2.010

Dato: 7.5.2025



Beskrivelse:

Ejerlejlighed på Nørrebro i Nykøbing Falster!

Denne velbeliggende ejerlejlighed på Nørrebro i Nykøbing Falster byder på 57 m² bolig og er perfekt til både førstegangskøberen eller dem, der ønsker at bo centralt med alle hverdagens bekvemmeligheder lige rundt om hjørnet.

Bygningen blev opført i 1930, opvarmes med fjernvarme og har energimærke D. En hyggelig lille lejlighed med masser af potentiale i et attraktivt område.

Køkken og badeværelse er blevet opdateret gennem tiden, men der er stadig muligheder for at sætte sit eget præg på boligen, hvilket også afspejles i udbudsprisen. Og det bedste af det hele? I har mulighed for at modernisere og indrette det præcis, som I ønsker!

Indenfor finder du to soveværelser, hvor det ene fungerer som gennemgangsværelse. Der er et køkken med direkte adgang til stuen samt en entré. Stuen er lys og indbydende med et stort vindue, der er centralt placeret i rummet.

Da der er tale om en taglejlighed øverst oppe, bør køber være opmærksom på, at der er lavloft og skråvægge i rummene.

Følgende fællesfaciliteter og muligheder:

- Brugsret til tørrerum og cykelkælder
- Brugsret til kælderrum
- Brugsret til have
- Ejerlejligheden må udlejes
- Husdyrhold er efter ansøgning og skal godkendes af bestyrelsen

Lejligheden ligger i hjertet af byen, tæt på supermarkeder, restauranter, skoler og offentlig transport, hvilket gør det let at komme rundt og nyde alt, hvad Nykøbing har at tilbyde.

Velkommen til – 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.

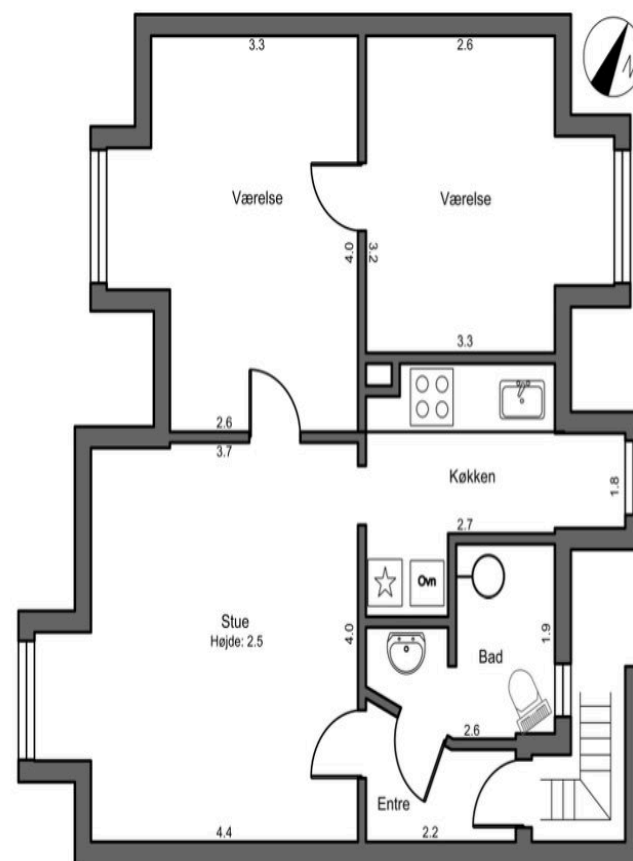
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cecilie Nielsen

Adresse: Nørre Boulevard 26, 2. tv., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 1230000212
Ejerudgift/md.: kr. 2.010

Dato: 7.5.2025



Adresse: Nørre Boulevard 26, 2. tv., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 1230000212
Ejerudgift/md.: kr. 2.010

Dato: 7.5.2025



Adresse: Nørre Boulevard 26, 2. tv., 4800 Nykøbing F
 Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 1230000212
 Ejerudgift/md.: kr. 2.010

Dato: 7.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Guldborgsund
 Matr.nr.: 16u Vestensborg, Nykøbing F. Jorder
 BFE-nr.: 281592
 Ejerl.nr. 6
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 494.000,00
 Grundværdi: 104.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 395.200,00
 Grundlag for grundskyld: 83.200,00

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Kogeplade. Ovn. Emhætte, køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	65 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	57 m ²
BBR-boligareal:	57 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
 Tinglyst fordelingstal: 2/12
 Adm. fordelingstal:
 Sikkerhed til e/f:
 I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
 I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

18.11.1926 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 6.1.1986 Retsanm Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv -

Kommuneplaner:

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
 Plan - Boligområde ved Nørrebro rundel Nykøbing F. NYKF B5
 Plan - Offentlige formål ved Poul Martin Møllersvej. NYKFO1

Spildevandsplan:

Kloakopland - NYK12
 Kloakopland - NYK01

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Cykelkælder, have og tørrefaciliteter.

Adresse: Nørre Boulevard 26, 2. tv., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 1230000212
Ejerudgift/md.: kr. 2.010

Dato: 7.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryk
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til ejerforeningens forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.600,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: [Vælg en]

Jf. ejer betales der 800 a/c pr. mdr. i varme dvs. 9.600 kr. pr. år. til varme. Sælger oplyser der er vand opkrævet med 300 kr. pr. mdr. Sælger oplyser at lejer ved seneste årsopgørelse fik 3.954 kr. tilbage i varme.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: ja.

Husdyr: Efter ansøgning.

Planlagt istandsættelse: Nej.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Dato: 20.8.2024 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 4, 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Nørre Boulevard 26, 2. tv., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 1230000212
Ejerudgift/md.: kr. 2.010

Dato: 7.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 2.015,52	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 1.322,88	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 107,87	I alt
Renovation	kr. 3.758,00	
Fællesudgifter til Ejerforening 1.370 pr. mdr.	kr. 16.440,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Renovation 235 pr. halvår	kr. 470,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.114,27	

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 3.927 md./ 47.129 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.120 md./ 37.436 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: 7.5.2025. 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: Nørre Boulevard 26, 2. tv., 4800 Nykøbing F
 Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 1230000212
 Ejerudgift/md.: kr. 2.010

Dato: 7.5.2025

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	-0,13			0			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.