

Salgsopstilling

Adresse: Gl Toldbod 18, 2. th., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: 1.445.000

Sagsnr.: SU-0017-0575
Ejerudgift/md.: 3.124

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Centralt i Nykøbing Falster, med udsigt til havnen og Guldborg Sund, finder I intet mindre end en drømmebeliggenhed her på Gl. Toldbod 18, 2. th. På trods af den utroligt centrale beliggenhed, bosætter I jer i rolige omgivelser i en velindrettet lejlighed fuld af sjæl. Velkommen til!

Turen går op til 2. sal, hvor jeres nye hjem venter jer. I tages imod i en lys fordelingsentré, hvor I kommer af med overtøjet og lander efter en dag på farten. Livretterne kokkeres i det rummelige køkken, hvis gode størrelse må siges at være en sjældenhed for disse bylejligheder. Her får I al den skabs- og bordplads, man kunne drømme om, og her er tilmed plads til et spisebord og vaskefaciliteter.

På den anden side af entréen venter de 2 indbyggende, lyse stuer en suite - og hvilke stuer! Foruden de nydelige plankegulve og de smukke stuklister, brager et skønt lysindfald ind og sætter prikken over i'et for den gode rumfornemmelse. Her kan I indrette med stor spise- og opholdsstue, og I har tilmed udgang til altanen, hvor kaffen kan nydes med udsigt til vandet.

Lejlighedens soveværelse er ligeledes rummeligt og indbydende med en masse skabsplads i de indbyggede skabe. Sidst er det store badeværelse med separat brus og god plads i møblementet.

Heller ikke området er der en finger at sætte på. Nærområdet byder på alt fra skole og institutioner til indkøbsmuligheder, mens I heller ikke befinder jer mere end en lille gåtur fra centrum af Nykøbing Falster, der byder på alverdens muligheder for fornøjelser med både shopping, lækre spisesteder og kulturoplevelser. Trænger I til et afbræk, kan I søge til grønne og rekreative områder i Sønder Kohave Skov eller Guldborgsund Zoo, der også nås en kort cykeltur fra hjemmet.

Fremvisningen kan bookes allerede nu!

Vigtig information:

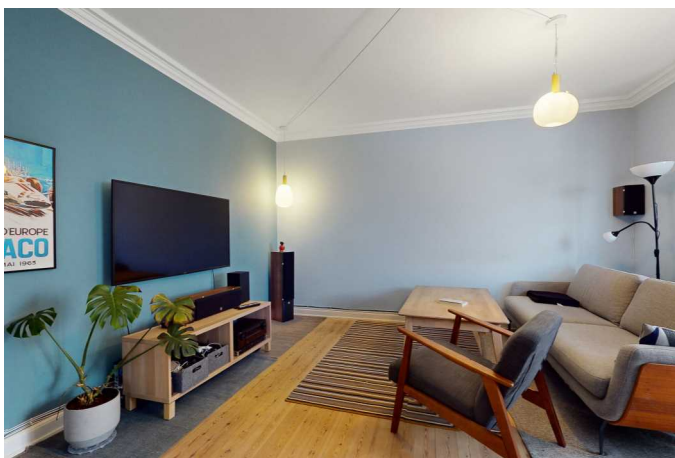
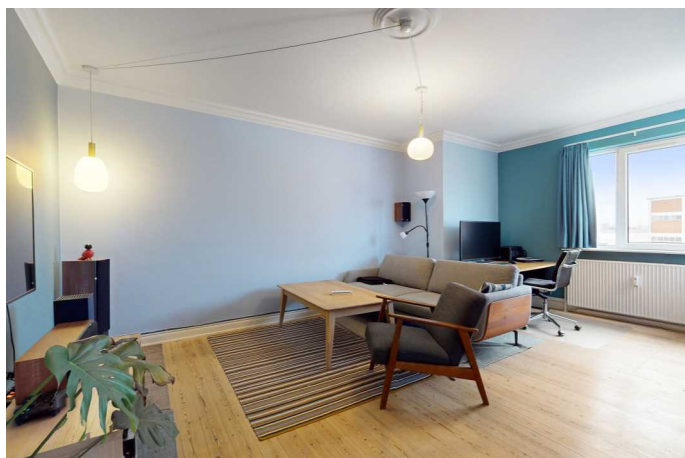
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Kirstine Norre Toulauer

Adresse: GI Toldbod 18, 2. th., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: 1.445.000Sagsnr.: SU-0017-0575
Ejerudgift/md.: 3.124

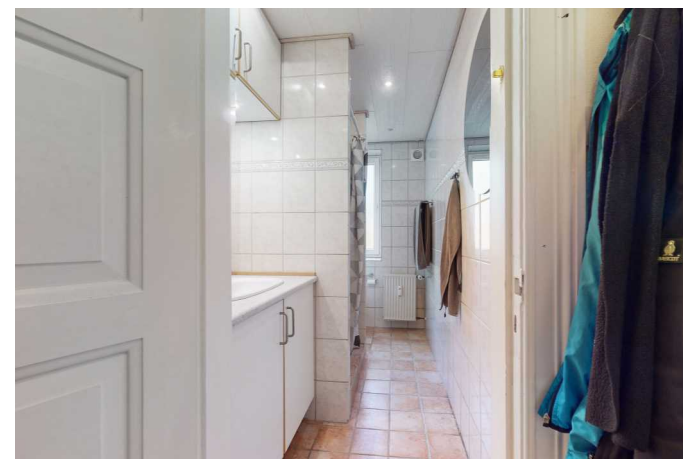
Dato: 19.04.2024



Adresse: GI Toldbod 18, 2. th., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: 1.445.000

Sagsnr.: SU-0017-0575
Ejerudgift/md.: 3.124

Dato: 19.04.2024



Adresse: GI Toldbod 18, 2. th., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: 1.445.000Sagsnr.: SU-0017-0575
Ejerudgift/md.: 3.124

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gl Toldbod 18, 2. th., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: 1.445.000

Sagsnr.: SU-0017-0575
Ejerudgift/md.: 3.124

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomsstype:
Må benyttes til:
Ifølge:
Kommune:
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Ejerl.nr.:
Zonestatus:
Vand:
Vej:
Kloak:
Varmeinstallation:
Opført/ombygget år:

Ejerlejlighed
Ejerlejlighed, beboelse
BBR meddelelse
Guldborgsund
408 h Nykøbing F. Bygrunde
285880
6
Byzone
Alment vandforsyningsanlæg
Offentlig
Afløb til offentligt kloaksystem
Fjernvarme
1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld:

2022
1.517.000 kr.
565.000 kr.
1.213.600 kr.
452.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle- og fryseskab
Keramisk kogeplade
Ovn - Siemens
Vaskemaskine
Tørretumbler - Gorenje
Opvaskemaskine - Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:
Heraf tinglyst boligareal:
BBR-boligareal:

95 m²
95 m²
104 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal:
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f:
I form af:
Forhøjelse af

9/53
40.000 kr.
Anden hæftelse, den til enhver
tid værende ejer
Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Facader og Skilte

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2019-2031
Bymidten

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 06.01.1921 lbnr. 902812-30 Tillægstekst Dok om anlæg af gade og om opfyldning
Nr. 2 lyst d. 01.06.1922 lbnr. 902813-30 Tillægstekst Dok om opfyldning flytning af gade mv
Nr. 3 lyst d. 13.07.1934 lbnr. 902814-30 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, samt gård og port Filnavn: 30_J_580
Nr. 4 lyst d. 10.10.1945 lbnr. 2968-30 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 30_K_137
Nr. 5 lyst d. 15.06.1947 lbnr. 902815-30 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 6 lyst d. 27.07.1966 lbnr. 6540-30 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 30_J_580
Nr. 7 lyst d. 27.07.1966 lbnr. 6541-30 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 30_K_137
Nr. 8 lyst d. 27.07.1966 lbnr. 6542-30 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 30_J_580
Nr. 9 lyst d. 27.07.1966 lbnr. 6543-30 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 30_K_137
Nr. 10 lyst d. 03.10.2014 lbnr. 1005695884 Filnavn: a9db9ac9-d3f8-4bae-a63b-40e6752ccf81

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder

Adresse: GI Toldbod 18, 2. th., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: 1.445.000Sagsnr.: SU-0017-0575
Ejerudgift/md.: 3.124

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.173 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der betales aconto kr. 700 pr. måned til 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: Energimærke E.

Adresse: GI Toldbod 18, 2. th., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: 1.445.000

Sagsnr.: SU-0017-0575
Ejerudgift/md.: 3.124

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Rottebekæmpelse

Pr. år	Kontantbehov ved køb	
7.187	Kontantpris/udbetaling	1.445.000
6.189	Tinglysningsafgift af skødet	10.550
23.992	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	1.500
115	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	2.500
	Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	1.825
	I alt	1.461.375

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

37.483

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 8.272 md./ 99.262 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.558 md./ 78.694 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024

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: 1/8 - 1/2

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: GI Toldbod 18, 2. th., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: 1.445.000

Sagsnr.: SU-0017-0575
Ejerudgift/md.: 3.124

Dato: 19.04.2024

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2024.