

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984



**Kraghave Møllevej 29B,  
Kraghave**  
4800 Nykøbing F

PRIS	795.000
UDBETALING	40.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.607
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.651
EJERUDGIFTER (MD.)	1.004
BOLIGAREAL	58 m <sup>2</sup>
UDHUS	4 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	2
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1981
SAGSNUMMER	24040
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	<b>C</b>

Super dejlig ejerlejlighed - nær skoven, indkøb, skole m.m - hyggelige omgivelser

## 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: Kraghave Møllevej 29B, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 24040  
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 07.05.2024

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984



### Beskrivelse:

Velkommen til Kraghave Møllevej 29B, søger du en ejerlejlighed som er lige til at flytte ind i med en god ejerforening, god parkeringsplads, dejligt grønt fællesareal m.m.

Ejerlejligheden ligger lige nord for Nykøbing, man kan cykle igennem Bangsebro skoven til byen og det er også nemt at komme til og fra i bil. Nyd den smukke natur der er i området. Ejerlejligheden er både velegnet til enlig eller par, der søger et dejligt hjem, hvor man stadig har terrasse og fælleshave, men hvor det hele er nemt at passe. Ejerforeningen sørger for fællesområderne.

Ejerlejligheden ligger rigtigt godt placeret i forhold til sol på terrasse. Der er i alt 9 ejerlejligheder.

Ejerlejligheden er indrettet med:  
Entré med pænt gulv. Badeværelse med gulvvarme, bruseniche, vaskesøjle og nyere vaskearrangement. Dejligt soveværelse med god skabsplads. Nydeligt køkken med alle hårde hvidevarer. Køkkenafdelingen ligger i åben afdeling med opholdsstuen, fra opholdsstuen er der udgang til vestvendt terrasse.

En dejlig lille forhave/stenbelagt, hvor der er plads til lille havebord og stole.

Endvidere eget udhus på 4 m<sup>2</sup>.

Ejendommen opvarmes med el, luft til luft varmepumpe er placeret i køkken/stue afdelingen.

Ejerforeningen står for den udvendige vedligeholdelse, dog sørger den enkelte ejer selv for evt. udskiftning/vedligeholdelse af døre og vinduer samt evt. hegn ved forhave og terrasse, der henvises iverigt til vedtægterne.

Alle vinduer samt hoveddør er skiftet i 2022 - med undtagelse af terrassedør.

Ring og hør nærmere.

### 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: Nicklas Sander Rasmussen

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Kraghave Møllevvej 29B, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 24040  
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 07.05.2024



Udendørs



Udendørs



Køkken



Indendørs



Køkken



Indendørs

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Kraghave Møllevvej 29B, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 24040  
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 07.05.2024



Stue



Badeværelse



Soveværelse



Indendørs



Indendørs



Udendørs

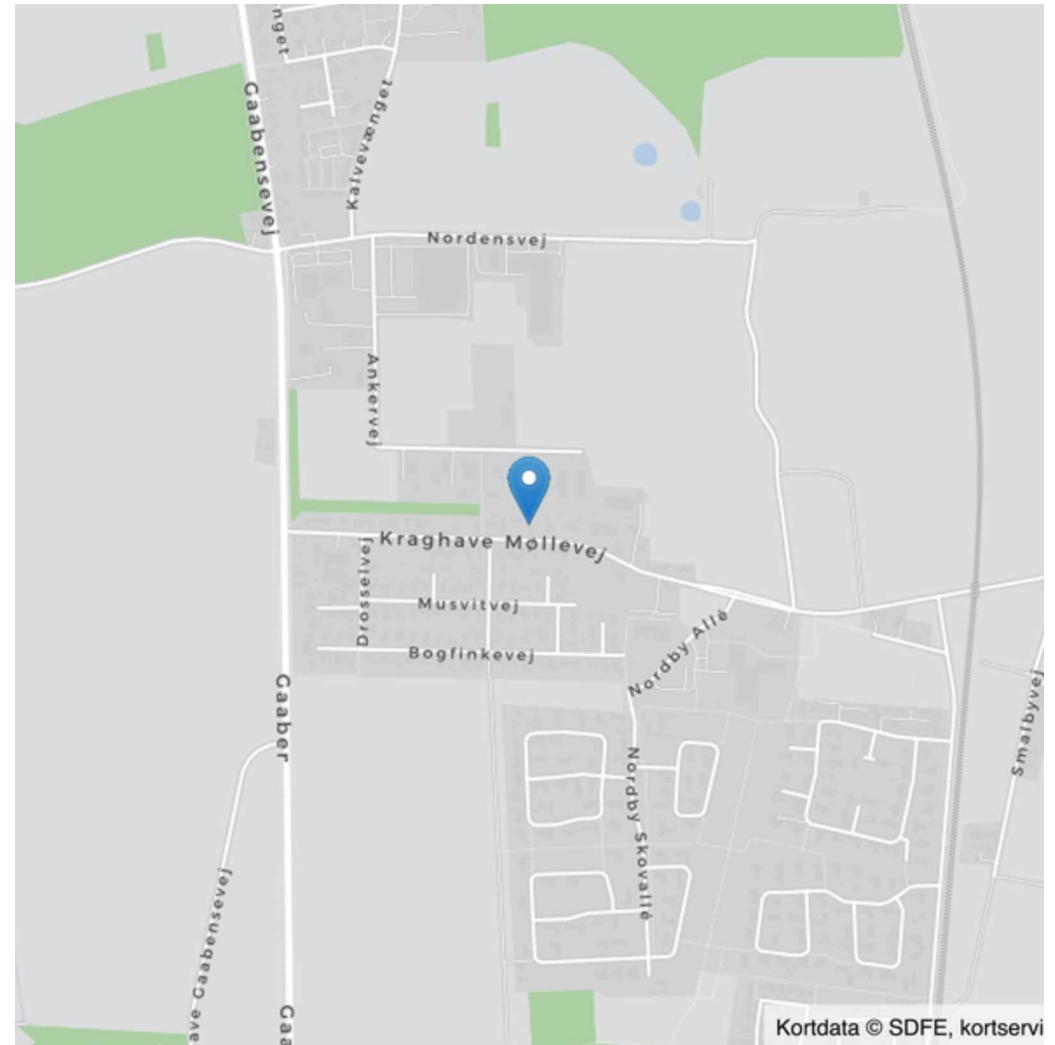
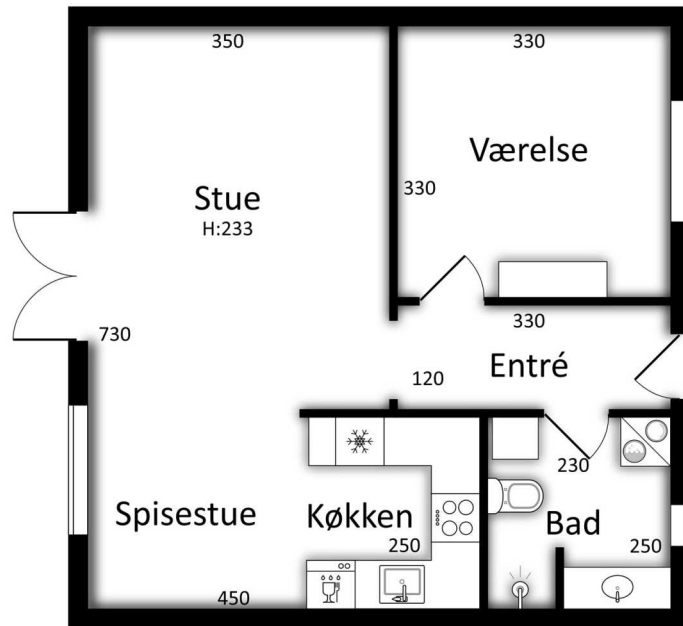
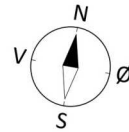
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Kraghave Møllevej 29B, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 24040  
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 07.05.2024



Kortdata © SDFE, kortservi

**EFXIT**

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kraghave Møllevej 29B, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 24040  
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 07.05.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed med beboelse i rækkehusbebyggelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	4 æ Kraghave By, Tingsted
BEF-nr.:	284087
Ejerl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1981

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	666.000 kr.
Grundværdi:	258.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	532.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	206.400 kr.

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

#### **Arealer\***

Tinglyst areal:	62 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	58 m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer:	4 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	58 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	4 m <sup>2</sup>
- Udhus:	4 m <sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles	fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	1/9
Adm. fordelingstal:	1/9
Sikkerhed til e/f:	5.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev
Forhøjelse af	Ingen

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

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

Nr. 1 lyst d. 18.10.1973 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
Nr. 2 lyst d. 21.04.1981 - Dok om ret til reparation- og vedligeholdelsesarbejde

**Grundejerforening:** Vides ikke

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Opvaskemaskine mrk. Siemens, Komfur mrk. Gram, Emhætte mrk. Siemens, Køle/frysskab mrk. Atlas, vaskemaskine mrk. Hoover,  
tørretumbler mrk. Bauknecht.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Brugsret og fællesfaciliteter

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Kraghave Møllevvej 29B, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 24040  
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 07.05.2024

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold: Ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2022  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælger oplyser et samlet strøm forbrug på ca. kr. 10.000 årligt. ( Incl. varmemeforbrug og strøm til lys, hårdehvidevarer m.m. )

Energimærket anslår et varmemeforbrug svarende til kr. ca. 8.344

#### 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 salgsoptillingens 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 C.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Byzone:**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Kraghave Møllevvej 29B, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 24040  
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 07.05.2024

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.717	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	3.282	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Ejerforening	kr.	6.000	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	44	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
			I alt	kr.	812.225
Ejerudgift i alt 1 år		12.043			

**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/nettoyldelse 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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.607 md./ 55.285 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.651 md./ 43.808 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: 07.05.2024

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/landingside>



Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Kraghave Møllevvej 29B, Kraghave, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 24040  
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 07.05.2024

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
Ingen													

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984



**Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen**

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F

Telefon: 54851199  
E-mail: [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
Hjemmeside: [www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

**Åbningstider:**

Mandag	9.30-16.00
Tirsdag	9.30-16.00
Onsdag	9.30-16.00
Torsdag	9.30-16.00
Fredag	9.30-16.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er makkerparret John Ole Hansen & Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer.

Vi er begge født og opvokset på Sydhavsøerne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmæglerkæder.

Vi sætter stor pris på at være dine lokale ejendomsmæglere, frie og uafhængige - det mener vi, giver det bedste resultat for dig som kunde.

På gensyn i butikken - Hilsen John Ole & Lasse

**Nicklas Sander Rasmussen**  
Ejendomsmægler MDE

Mobil: 91898973  
E-mail: [nsr@john-ole.dk](mailto:nsr@john-ole.dk)

