

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



Beboelse / erhverv i byens centrum

Dronningensgade 23

4800 Nykøbing F

PRIS	2.595.000
UDBETALING	130.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	14.846
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	11.771
EJERUDGIFT (MD.)	2.718
BOLIGAREAL	191 m ²
KÆLDERAREAL	52 m ²
GARAGE	62 m ²
GRUNDAREAL	367 m ²
VÆRELSE	6
ANTAL PLAN	4
ERHVERVSAREAL	115 m ²
BYGGEÅR	1881/1985
SAGSNUMMER	24097
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	D

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: Dronningensgade 23, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 24097
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

Dato: 07.05.2024

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



Beskrivelse:

Sjældent udbudt byejeendom med i alt 306 m² - heraf 115 m² i stueetagen med udlejet klinik, som giver en god lejeindtægt på kr. 63.600,- årligt. Ejendommen har et boligareal på 191 m² fordelt på 1. og 2.sal samt kælder på 52 m².

Virkelig flot istandsat ejendom med flot glaseret tegltag og energivinduer fra 2007. Ejendommen har egen lækker gårdhave med indgang til privaten og med hele 3 garager.

INDEHOLDER: Velfungerende klinik på 115 m² med gode toilet forhold, venteværelse, behandlingsrum og lille køkken.

BEBOELSE 1.SAL: Indgangsparti fra gården.

Entré med trappe til 1.sal, trappe til kælder og mulighed for indgang til klinikken. Garderobrum.

Flot badeværelse med vinylgulv, bruseniche, toilet, bidet samt flot skabsarrangement med terrazzohåndvask.

2 gode opholdsstuer, ene med brændeovn - adskilt med franske døre, med plankegulve og synlige loftbjælker.

Spisestue med dejligt kig til gårdhaven.

Åbent køkken i pæne massive elementer, med alle hårde hvidevarer, vinylgulv og dejlig spiseplads.

BEBOELSE 2.SAL: Åben repos med udgang til fantastisk tagterrasse med udsigt over byens tage og kig til byens torv. Terrassedørspartiet er fra ultimo 2023.

Pejsestue med loft til kip og lille hems (stuen kunne indrettes til værelse).

Godt soveværelse med stige til hems.

Kontor med indgang til walkin closet.

Pænt lyst badeværelse med bruseniche, spaa og sauna.

KÆLDER: Lille hyggestue med hjemmebar.

Vaskerum med stik til vaskesøjle og god bordplads.

Vinkælder / viktualierum.

Vil du bo midt i byens centrum, med egen tagterrasse, egen lækker gårdhave og 3 garager - så er huset her!

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: Lasse Øster Dalsgaard

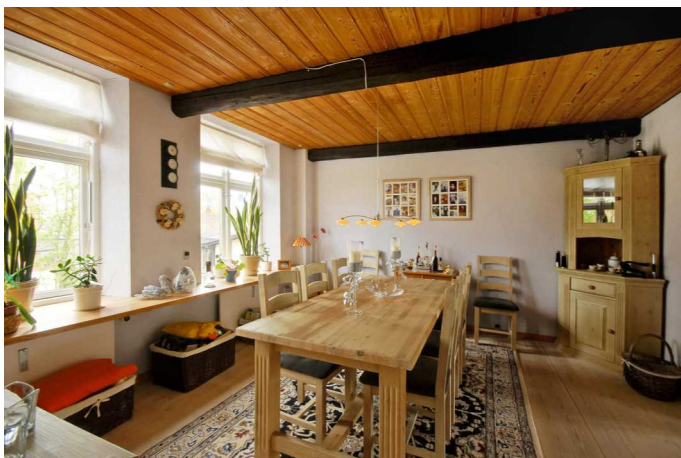
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Dronningensgade 23, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 24097
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

Dato: 07.05.2024



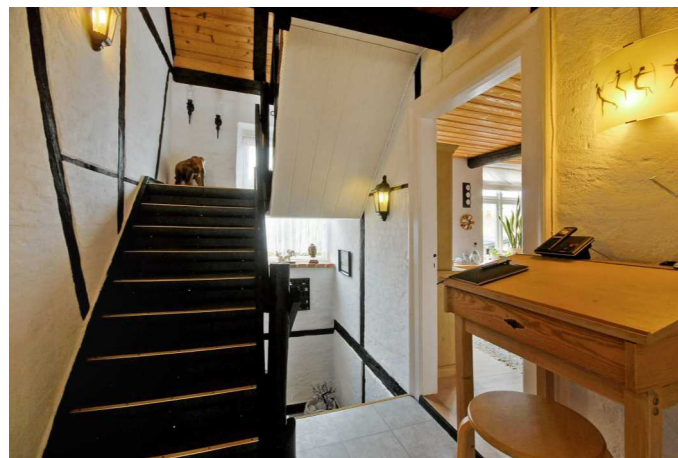
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Dronningensgade 23, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 24097
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

Dato: 07.05.2024



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: Dronningensgade 23, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 24097
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

Dato: 07.05.2024



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: Dronningensgade 23, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 24097
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

Dato: 07.05.2024



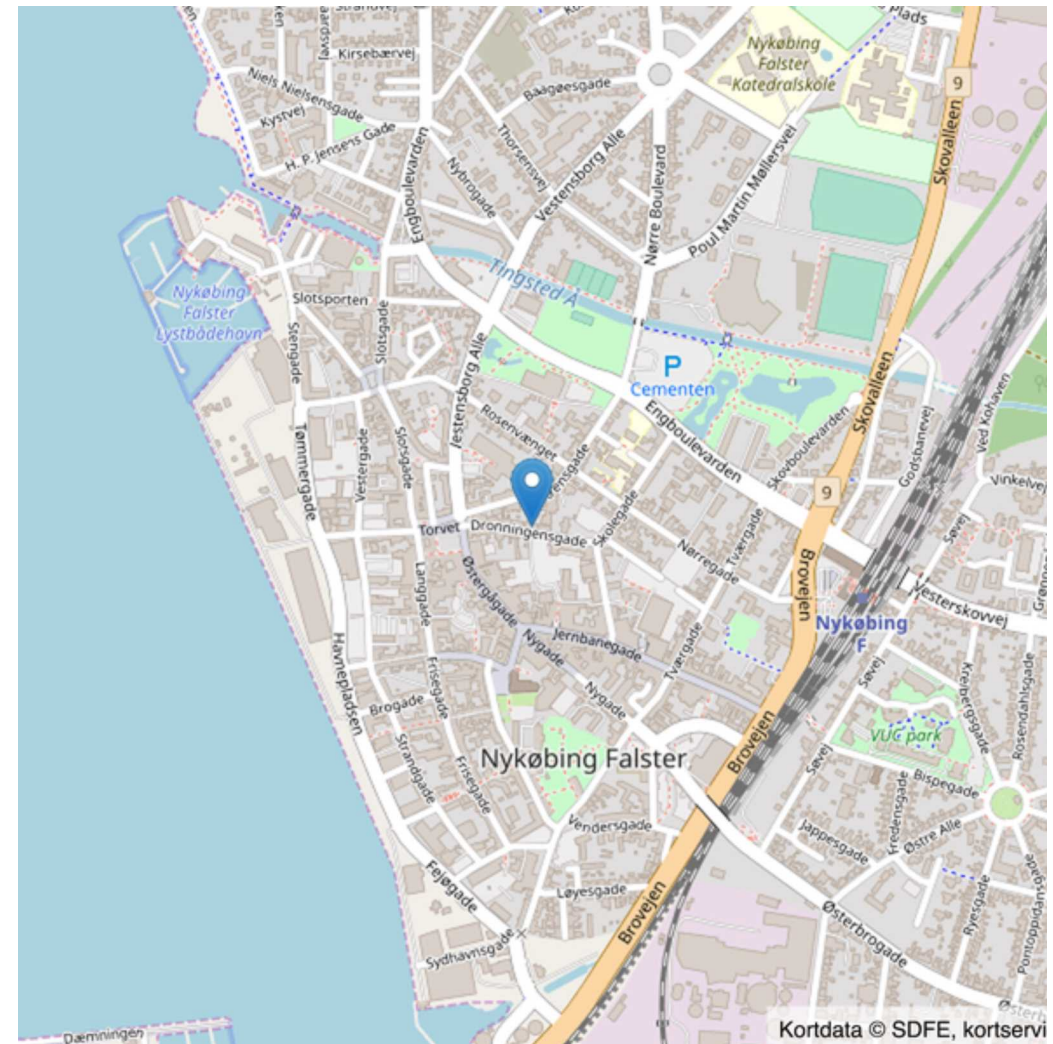
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Dronningensgade 23, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 24097
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

Dato: 07.05.2024



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: Dronningensgade 23, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 24097
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

Dato: 07.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse og forretning
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 318 e Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.: 5425230
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1881/1985

Arealer*

Grundareal udgør: 367 m²
Erhvervsareal: 115 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 115 m²
Kælderareal: 52 m²
Udnyttet tagetage: 76 m²
Boligareal i alt: 191 m²
Andre bygninger: 62 m²
- heraf Garage 62 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

Nr. 1 lyst 21.08.1882 - Dok. om fælles brandmur/gavl m.m.
Nr. 2 lyst 05.11.1883 - Dok. om fælles brandmur/gavl, brønd, vandløb m.m.

Ejendommen har Bevaringsværdi 5.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.097.000 kr.
Grundværdi: 674.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.677.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 539.200 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Indbygningsovn, keramisk kogeplade, køleskab alle mrk. Gorenje, emhætte, opvaskemaskine mrk. Grundig (Fra oktober 2023),
brændeovn og nagelfast tilbehør.

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: Dronningensgade 23, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 24097
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

Dato: 07.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tjenestemændenes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Præmien er anslået.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.300 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationer er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

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

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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.

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: Dronningensgade 23, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 24097
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

Dato: 07.05.2024

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.556	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr. 8.573	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr. 10.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr. 3.660	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr. 1.000	I alt	kr.	2.628.200
Rottebekæmpelse	kr. 133			
Brunata	kr. 700			

Ejerudgift i alt 1 år 32.622

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.846 md./ 178.157 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.771 md./ 141.253 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/landingsseite>

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: Dronningensgade 23, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 24097
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

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
Nordea kredit/5% Obligationslån	Obligationslån	784.504	784.504	831.771	DKK	5	94.838	12,00	4,77	10.812		Nej	
Nordea kredit/5% Obligationslån	Obligationslån	204.357	204.357	220.677	DKK	5	23.574	13,25	4,98			Nej	
Nordea kredit/5% Obligationslån	Obligationslån	421.377	421.377	429.708	DKK	5	32.629	29,25	6,09			Nej	