



Tietgensvej 20, 4800 Nykøbing F

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift

Helårsgrund
795.000
547

Grund m²

889

Sagsnr. **6002567**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tietgensvej 20, 4800 Nykøbing F
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 795.000

Sagsnr.: 6002567
Ejerudgift/md.: kr. 547

Dato: 11.03.2026



Velkommen til en sjælden mulighed for at bygge drømmehuset på Nørrebro i Nykøbing F – hvor hverdagen får et twist af eventyr!

Tænk jer at bygge jeres helt eget hjem, lige som I vil have det! Her på Nørrebro får I chancen for at skabe en bolig, der matcher alle jeres drømme. Og lad os være ærlige – hvem har ikke altid drømt om at have en BUNKER i baghaven? Jep, her følger der en fuldblods bunker med i købet!

Med 889 m² rent potentiale (som faktisk dækker over 2 matrikler), kan I bygge præcis det hus, der passer til jer. Her må der bebygges 40% jf. kommunen, så byg helt op til 355 skønne kvadratmeter!

Drømmer I om en stor have med plads til trampolin, hundehus, en oppustelig pool, og et par velplacerede solsenge til at simulere Sydeuropa? Eller et moderne hjem med masser af plads til hjemmeprojekter, kaos, robotstøvsugere og hverdagens glæder? Valget er jeres! Og husk - her kan I rent faktisk få det tredje badeværelse, som ingen har brug for, men som alle elsker at prale med.

Og så er beliggenheden lige i skabet: centralt, men stadig hyggeligt og roligt. Her er I tæt på skoler, indkøb og alle de fantastiske faciliteter, Nykøbing F har at tilbyde. Det er byen, når den er bedst – uden at skulle ofre privatlivet. Og lad os lige være ærlige - I kommer til at være de eneste på vejen med en hemmelig bunker. Det er da noget at blære sig med til nabofesten!

Tag fat i os allerede i dag, så vi sammen kan udforske, hvordan I kan gøre denne grund til jeres nye hjem. Og husk, bunkeren venter – om ikke andet, så kan det altid være der, I gemmer julegaverne for ungerne (eller gemmer jer, når julegaveindkøbet skal overleves). Eller bare bruge den til at lave verdens bedste gemmeleg.

Skynd jer, inden nogen andre snupper denne sjove og unikke mulighed på Nørrebro! Hvem ved, måske ender I med det mest episke byg-selv eventyr nogensinde!

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.

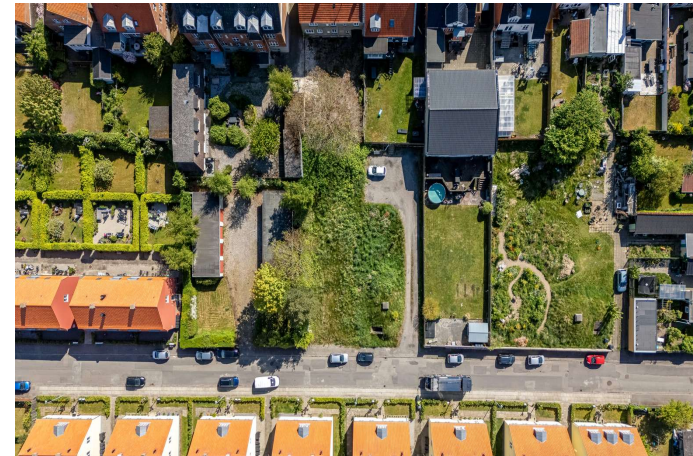
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob T. Nielsen

Adresse: Tietgensvej 20, 4800 Nykøbing F
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 795.000

Sagsnr.: 6002567
Ejerudgift/md.: kr. 547

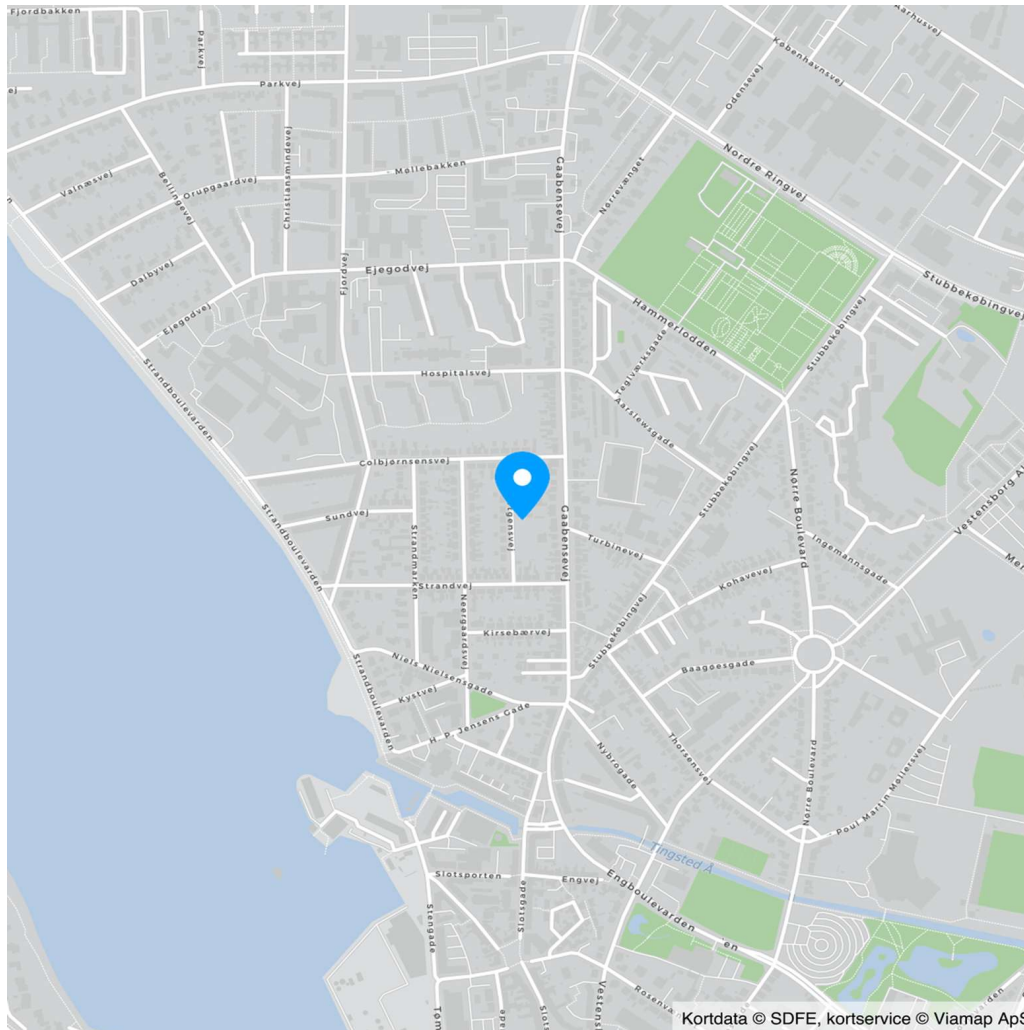
Dato: 11.03.2026



Adresse: Tietgensvej 20, 4800 Nykøbing F
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 795.000

Sagsnr.: 6002567
Ejerudgift/md.: kr. 547

Dato: 11.03.2026





Adresse: Tietgensvej 20, 4800 Nykøbing F
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 795.000

Sagsnr.: 6002567
Ejerudgift/md.: kr. 547

Dato: 11.03.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til: Helårsgrund
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 1106 Nykøbing F. Bygrunde m.fl.
BFE-nr.: 100321486
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vand: Ingen vandforsyning
Vej: Offentlig vej
Kloak: Intet afløb

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Grundværdi: 496.000
Grundlag for grundskyld: 396.800

Arealer

Grundareal udgør: 889 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Servitut nr. 2 - Retsanm Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt 30_L_327

Servitutter på Gaabensevej 43, 4800 Nyk. F. :

1. Dok om bebyggelse, benyttelse mv af 24. aug. 1906 24.08.1906-905231-30
- 2 Dok om byggelinier mv af 7. okt. 1931 07.10.1931-905232-30
- 3 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, af 24. sept. 1984 24.09.1984-24835-30

Planer

Kommuneplan NYKF B39 - Boligområde syd for Colbjørnsensvej Nykøbing F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Tietgensvej 20, 4800 Nykøbing F
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 795.000

Sagsnr.: 6002567
Ejerudgift/md.: kr. 547

Dato: 11.03.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Der er ikke betalt tilslutningsafgifter på grundene til vand, fjernvarme og strøm. Der er betalt kloakafgift.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 22.893.

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 22.438.

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Hertil kommer udgifter til stikledninger (ledning fra skel til husets placering), rørføring på egen grund, målerbrønd mv.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Tietgensvej 20, 4800 Nykøbing F
 Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 795.000

Sagsnr.: 6002567
 Ejerudgift/md.: kr. 547

Dato: 11.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
 Rottebekæmpelse ansl. 2026

kr.
 kr.

Pr. år
 6.309
 250

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
 Tinglysningsafgift af skødet
 I alt

kr. 795.000
 kr. 6.650
 kr. 801.650

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

Ejerudgift i alt 1. år

kr.

6.559

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.625 md. / 55.497 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.633 md. / 43.594 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Køber skal selv rette henvendelse til egen bank for oplysninger om finansiering af grundkøb.

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.

Jyske Bank og SparNord



Adresse: Tietgensvej 20, 4800 Nykøbing F
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 795.000

Sagsnr.: 6002567
Ejerudgift/md.: kr. 547

Dato: 11.03.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Jf. Kommunalplanen 2023-2035 fremgår følgende:

NYKF B39 - BOLIGOMRÅDE SYD FOR COLBJØRNSSENSVEJ NYKØBING F.

Generel anvendelse er boligområde
Specifik anvendelse er angivet til tæt-lav boligbebyggelse
Boligformål (tæt-lav bebyggelse)

Planlagt zone er byzone
Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom
Maksimalt antal etager er 2
Maksimal højde er 8,5 m

Andet: Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde.

Særligt

Særlige bemærkninger vedr. den offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr. 2024 (er en foreløbig vurdering der ligger til grund for beregning af boligskatte 2026) Grundværdi: 496.000 kr.(der fratrækkes 20% jf. nye boligskatte regler)

De to grunde er bestående af matr. nr. 1106 og matr. nr. 1104b.
Gaabensevej 43 består af 2 matrikler, hvoraf matrikel nr. 1106 er udstykket.
Da denne matrikel ikke er blevet vurderet særskilt endnu er grundværdien der er medtaget i nærværende salgsoptilling kun for Tietgensvej 20, køber må altså påregne at der skal betales grundskyld for Gaabensevej 43, den dag ejendommen vurderes særskilt, køber må derfor påregne at denne vil stige i fremtiden.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køerkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Vi formidler alle boligtyper: villaer, lejligheder, fritidshuse, andelsboliger, erhvervsjendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.