



REAL

Tietgensvej 20, Nørrebro, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Helårsgrund
Kontantpris	795.000
Udbetaling	40.000
Ejerudgift	1.026

Grund m2	889
----------	------------

Sagsnr. **6002567**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

CVR-nr. 28120699

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F

Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/nykoebing

REAL

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

Sagsnr.: 6002567
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

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!

Brug den til noget sjovt: vinkælder (fordi det aldrig kan gå galt med en vinbunker), hemmeligt superhelte-hovedkvarter eller måske bare et sted at gemme sig, når naboen vil vise ferie billeder for 117 gang...

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, Nørrebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 795.000

Sagsnr.: 6002567
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 28.01.2026

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!

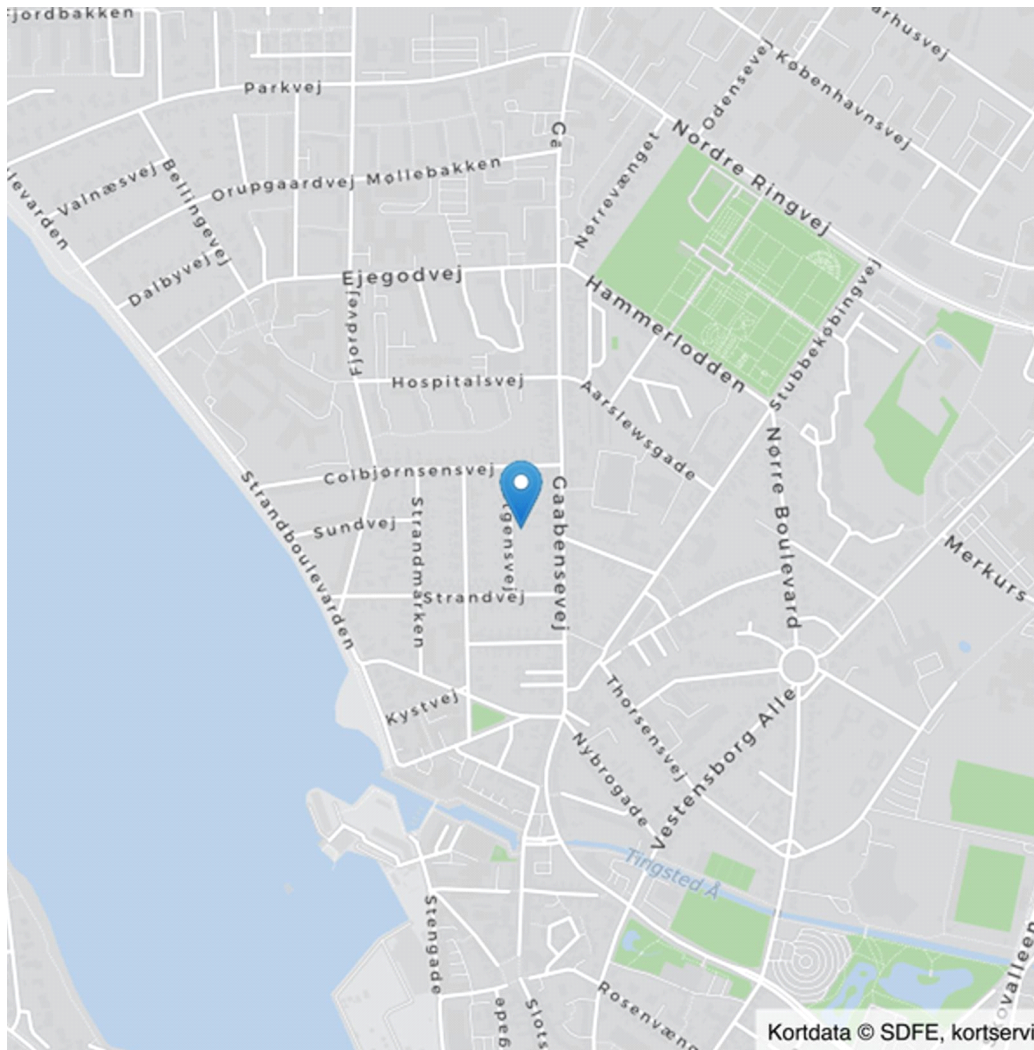
Tag fat i os allerede i dag, så vi sammen kan udforske, hvordan I kan gøre denne grund til jeres nye hjem. Og husk, bunkeren venter – om ikke andet, så kan det altid være der, I gemmer julegaverne for ungerne (eller gemmer jer, når julegaveindkøbet skal overleves). Eller bare bruge den til at lave verdens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

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!

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

Sagsnr.: 6002567
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 28.01.2026





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

Sagsnr.: 6002567
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Helårsbebyggelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 1104 b Nykøbing F. Bygrunde m.fl.
BFE-nr.: 100321486
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig
Kloak: Guldborgsund Forsyning (ikke tilsluttet)

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Grundværdi: 948.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer

Grundareal udgør: 889 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter tinglyst på matr. nr. 1104b:

Nr. 1 lyst d. 24.05.1909 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 13.05.1965 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

Servitutter tinglyst på matr. nr. 1106: Adresse Gaabensevej 43, 4800 Nykøbing F (bunkeren er placeret her)

Nr. 1 lyst d. 24.08.1906 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 07.10.1931 Dok om byggelinier
Nr. 3 lyst d. 24.09.1984 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

Særlige bemærkninger vedr. den offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022 (er en foreløbig vurdering der ligger til grund for beregning af boligskatten 2024)

Grundværdi: 948.000 kr.

Grundlag for grundskyld: 758.400 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

De to grunde er bestående af matr. nr. 1106 og matr. nr. 1104b.

Gaabensevej 43 består af tre matrikler, hvoraf matrikel nr. 1104 er udstykket.

Da de nævnte matrikler ikke er blevet vurderet individuelt, foreligger der kun en samlet vurdering for de tre matrikler, hvorfor der til grundlag for beregningen af grundskylden er beregnet ud fra vurderingen af alle 3 matrikler samt Tietgensvej 20. Den beregnede grundskyld baseres således på den samlede vurdering af disse matrikler.

Køber må påregne at dette er den foreløbige vurdering, som boligskatten for 2024 beregnes ud fra.

Når den endelige vurdering er klar, bliver boligskatterne genberegnet og efterreguleret.

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.



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

Sagsnr.: 6002567
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 28.01.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

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.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Der er ikke betalt tilslutningsafgifter på grundene til vand, fjernvarme og strøm.
Der er betalt kloakafgift.
El: Tilslutningsafgiften til strøm dækker 25 ampr.

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

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

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, Nørrebro, 4800 Nykøbing F
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 795.000

Sagsnr.: 6002567
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	12.059	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	250	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
			Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
			I alt	kr.	814.150
			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.		
			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		12.309			

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 4.716 md./ 56.597 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.755 md./ 45.061 år v/25,10%
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: 28.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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 tillige henvise til: Jyske Bank



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

Sagsnr.: 6002567
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 28.01.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Standardfinansieringsforbehold:

Køber skal selv rette henvendelse til egen bank for oplysninger om finansiering af grundkøb.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket 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

Velkommen hos RealMæglerne Jakob T. Nielsen - jeres lokale sparringspartner, når I vil lykkes på boligmarkedet.

Hele Guldborgsund Kommune:

Vi formidler alt fra villaer, fritidshuse og lejligheder til små erhvervsjendomme og nedlagte landbrug - med base i Nykøbing Falster og et skarpt øje på Marielyst og Nordfalster.

Skal vi tage den første snak?

Kontakt os for en gratis, uforpligtende vurdering. Vi tager kun sager ind, hvor vi er sikre på, at vi kan skabe et succesfuldt salg.