



REAL

Skolegade 30A, st. th., 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	72
Kontant	1.095.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.014	Altan	Ja
Byggeår	1963	Energimærke	D

Sagsnr. **6002996**

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: Skolegade 30A, st. th, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 6002996
Ejerudgift/md.: kr. 2.014

Dato: 10.02.2026



72 m² ejerlejlighed med altan, kælderrum og helt særlig 16 m² garage – udlejning tilladt

Her får du en sjældent central beliggenhed i Nykøbing F, hvor hverdagen kan leves til fods: Svanesøen og de grønne omgivelser ligger lige i den ene retning, mens byens butikker, caféer og øvrige centrumliv ligger lige i den anden. Kort sagt: her bor du midt i byen – men stadig med mulighed for at trække vejret ved vandet.

Lejligheden er beliggende i stueplan og udgør 72 m² med en veldisponeret planløsning og gode, lyse rum. Boligen er velegnet både til eget brug og som investering, da udlejning er tilladt.

Du bydes velkommen i entréen med adgang til boligens øvrige rum. Herfra nås et regulært værelse, som egner sig perfekt som soveværelse. Opholdsafdelingen består af stue og separat spise-stue, som forbindes via flotte glasdøre. Stuen har god plads til sofaarrangement, mens spisestuen danner en naturlig ramme om spisepladsen og har adgang til altan.

Køkkenet er funktionelt indrettet med spiseplads samt god skabs- og bordplads, og vinduet giver et behageligt lysindfald. Badeværelset fremstår enkelt og funktionelt med separat bruseniche.

Til lejligheden hører eget kælderrum, og der er adgang til fælles vaskekælder samt cykelparkering.

Noget helt særligt er den 16 m² store garage, som medfølger – en eftertragtet og sjældent udbudt fordel i centrum, hvad enten du ønsker nem parkering, ekstra opbevaring eller bare den ekstra komfort i hverdagen.

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: Skolegade 30A, st. th, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 6002996
Ejerudgift/md.: kr. 2.014

Dato: 10.02.2026



Gang



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Skolegade 30A, st. th, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 6002996
Ejerudgift/md.: kr. 2.014

Dato: 10.02.2026



Køkken



Køkken



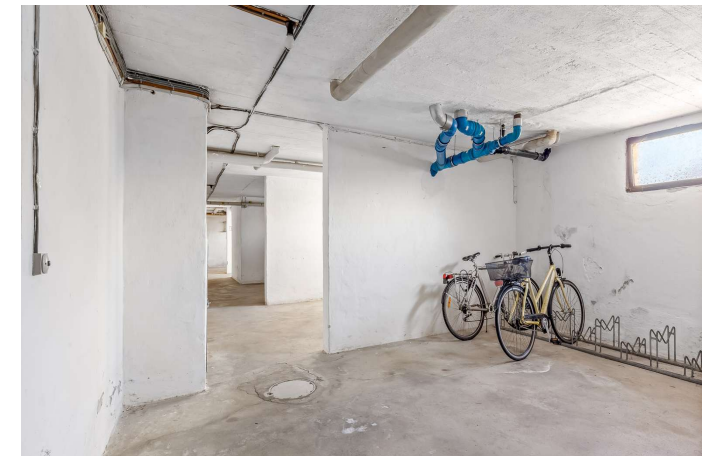
Værelse



Badeværelse



Kælder



Kælder

Adresse: Skolegade 30A, st. th, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 6002996
Ejerudgift/md.: kr. 2.014

Dato: 10.02.2026



Vaskerum



Garage



Facade



Facade



Facade

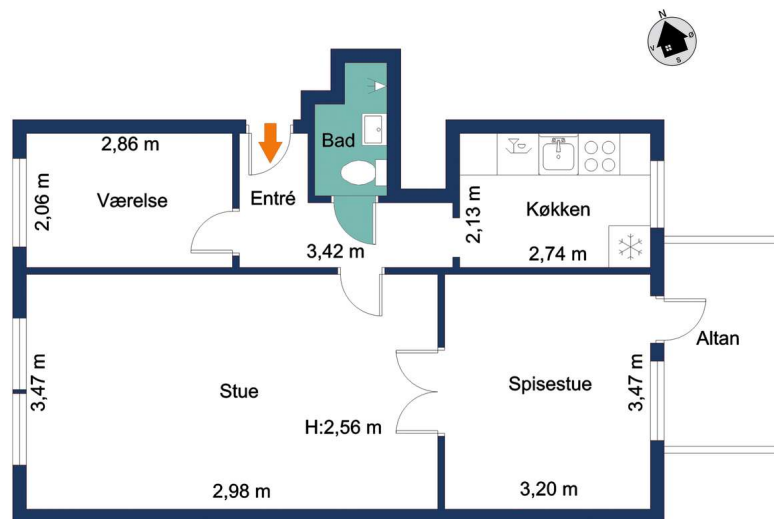


Facade

Adresse: Skolegade 30A, st. th, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 6002996
Ejerudgift/md.: kr. 2.014

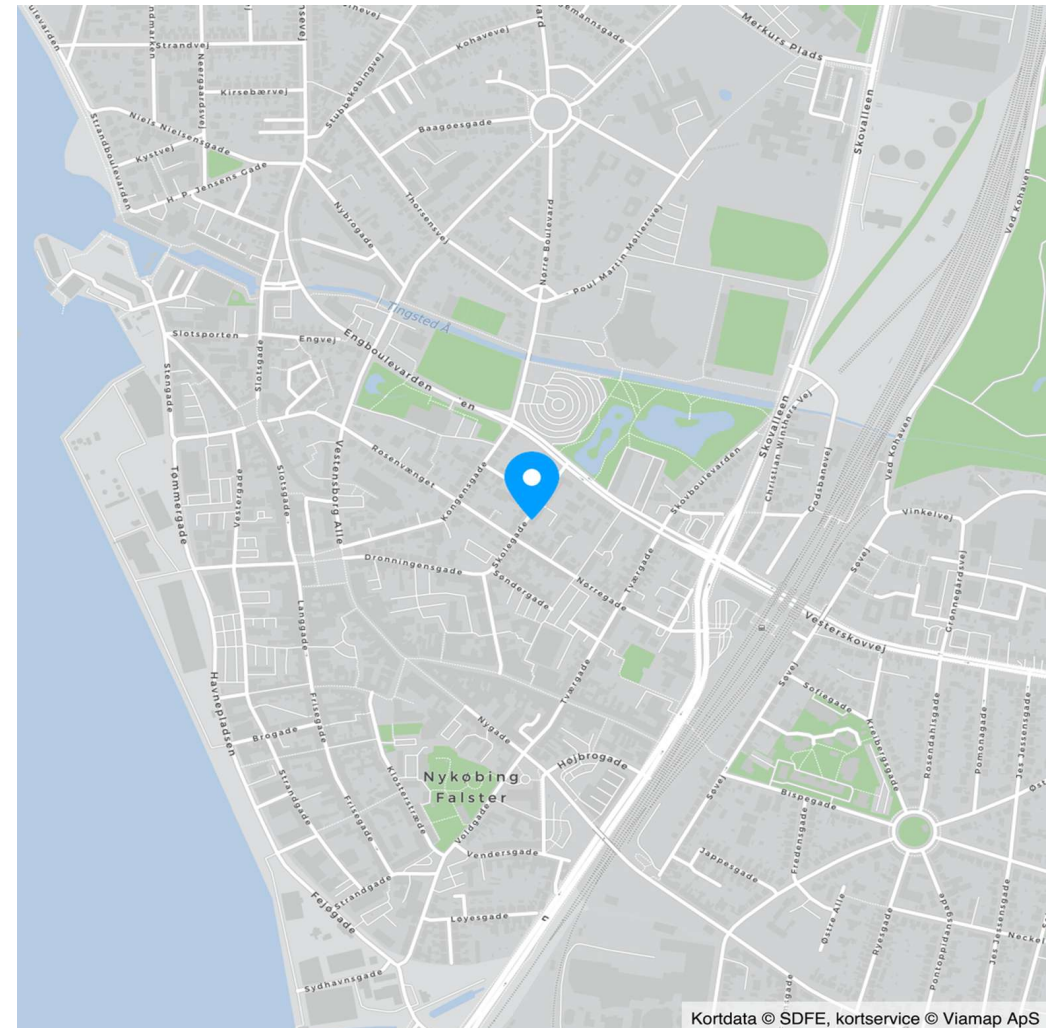
Dato: 10.02.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Skolegade 30A, st. th, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 6002996
Ejerudgift/md.: kr. 2.014

Dato: 10.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	424a Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.:	285898
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1963

Arealer*

Tinglyst areal:	72 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	72 m ²
BBR-boligareal:	72 m ²
Øvrige arealer:	
- Garage	16 m ²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	686.000
Grundværdi:	193.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	548.800
Grundlag for grundskyld:	154.400

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

, (Hårde hvidevarer medfølger som beset og uden ansvar for effekt og stand.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 01.01.1585 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 26.06.1876 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 20.04.1896 - Dok om brønd mv
- Nr. 4: 20.04.1896 - Dok om brønd mv
- Nr. 5: 19.07.1897 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 6: 16.12.1901 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 7: 31.05.1965 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 8: 15.04.1966 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
- 30_I_433
- Nr. 9: 26.11.1997 - Vedtægter for ejerforening 30_I_433
- Nr. 11: 04.12.2014 - Vedtægter.

Planer

Kommuneplan NYKF C1 - Bymidten
Lokalplan NYK C22 - Facader og Skilte

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Skolegade 30A, st. th, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 6002996
Ejerudgift/md.: kr. 2.014

Dato: 10.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales á conto kr. 500 pr. måned til foreningen. Der er måler på og forbruges afregnes derfor en gang om året.

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 salgsoptstillingens 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 D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Køber skal respektere følgende hæftelser der skal forblive tinglyst i lejligheden til sikkerhed for foreningen:

Hæftelse nr. 10 - Skadesløsbrev - ejerforeningen Hovedstol: 5.000 kr.
Hæftelse nr. 12 - Anden hæftelse - Ejerforeningen Matr. nr. 424-a Nykøbing F. Bygrunde Hovedstol: 41.000 kr.

Udgifter hertil afregner køber direkte til egen rådgiver.



Adresse: Skolegade 30A, st. th, 4800 Nykøbing F
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 6002996
 Ejerudgift/md.: kr. 2.014

Dato: 10.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat

Grundskyld

Fællesudgifter til ejerforening

Rottebekæmpelse ansl.

kr.

kr.

kr.

kr.

Pr. år

2.799

2.455

18.768

150

Kontantbehov ved køb

Kontantpris

Tinglysningsafgift af skødet

Til administrator

I alt

kr.

kr.

kr.

kr.

1.095.000

8.450

3.750

1.107.200

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. Der er ej hellere medtaget udgifter til registrering af overtagelse af eksisterende sikkerhed til ejerforeningen.

Ejerudgift i alt 1. år

kr.

24.172

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.875 md. / 70.502 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.731 md. / 56.778 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: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 og SparNord



Adresse: Skolegade 30A, st. th, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 6002996
Ejerudgift/md.: kr. 2.014

Dato: 10.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Fordelingstal:

Admin: 59 / 1000

Tinglyst: 59 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

vaskerum, cykelkælder mm.

Fællesfaciliteter

vaskerum, cykelkælder mm.

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

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.