



REAL

Laur Larsensgade 7, 2. tv, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	70
Kontant	1.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.710	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1938/1939	Energimærke	C

Sagsnr. **6003003**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmæglerne.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: Laur Larsensgade 7, 2. tv, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003003
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 26.06.2026



Indflytningsklar 3-værelses lejlighed med altan, nyt tag og sund ejerforening – centralt i Nykøbing F

Drømmer du om en lys og velindrettet lejlighed med altan og trygge rammer?

På Laur Larsensgade 7, 2. tv. får du en attraktiv kombination af klassisk ejendom, god planløsning og en ejerforening, hvor de store investeringer allerede er taget – herunder helt nyt tag.

Lejligheden ligger på 2. sal i en solid rødstensejendom og byder på et skønt lysindfald, pæne gulve og en indretning, der fungerer i hverdagen.

Lys, luft og en skøn altan

Stuen er rummelig og indbydende med plads til sofaafdeling, de store vinduespartier trækker lyset ind og skaber en behagelig atmosfære, og fra stuen er der direkte udgang til lejlighedens altan. Her kan du nyde en flot, åben udsigt over området og byens tage – et ekstra uderum, der forlænger sommeren.

Spisestuen er adskilt til stuen med glasdøre og her er ligeledes fint plads.

Soveværelset har en god størrelse med plads til dobbeltseng og garderobeløsning. Et roligt rum med et dejligt lysindfald.

Køkkenet er funktionelt indrettet med gode arbejdsflader og fin opbevaringsplads – praktisk og overskueligt.

Badeværelset er veludnyttet med bruseniche og opbevaringskab.

Entréen byder på god plads til overtøj, og der medfølger brugsret til eget kælderrum og der er egen vaskemaskine i fælleskælderrum.

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: Laur Larsensgade 7, 2. tv, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003003
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 26.06.2026

Tryk investering – nyt tag og sund økonomi

Ejendommen har netop fået lagt helt nyt tag – en af de helt store vedligeholdelsesposter i enhver ejerforening. Det giver både værdi og ro i maven for kommende ejer.

Ejerforeningen fremstår veldrevet med solid grundfond og uden aktuelt vedtagne større arbejder. Ligesom der er ansat en vicevært til at passe ejendommen og haven.

De månedlige fællesudgifter udgør:

- Fællesudgifter: 1.882,67 kr.
- A conto varme: 520,00 kr.
- Bidrag til grundfond: 333,33 kr.
- I alt pr. måned: 2.736,00 kr.

Der er fælles vaskeri, cykelkælder samt mulighed for leje af p-plads eller garage. Udlejning er tilladt, hvilket også gør boligen attraktiv som investeringslejlighed.

Central og attraktiv beliggenhed

Her bor du centralt i Nykøbing F med kort afstand til indkøb, offentlig transport, uddannelsesinstitutioner og byens hyggelige handelsliv. Samtidig er området roligt og behageligt – en god kombination af byliv og hverdagskomfort.

Der er stor fælles park med adgang til Tingsted Å.

En oplagt bolig til førstegangskøberen, singlen, det unge par eller investoren, der ønsker en velbeliggende lejlighed i en sund ejendom, hvor de store forbedringer allerede er gennemført.

En indflytningsklar lejlighed med lys, altan og trygge rammer – klar til nye ejere.

Adresse: Laur Larsensgade 7, 2. tv, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003003
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 26.06.2026



Entre



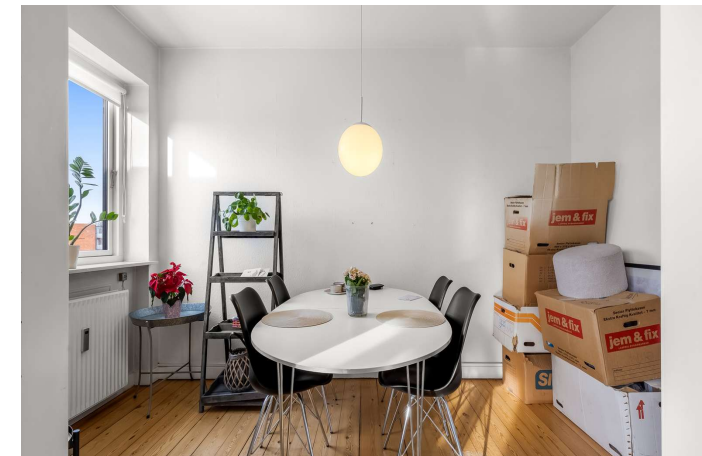
Stue med altan



Stue med altan



Stue



Spisestue

Adresse: Laur Larsensgade 7, 2. tv, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003003
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 26.06.2026



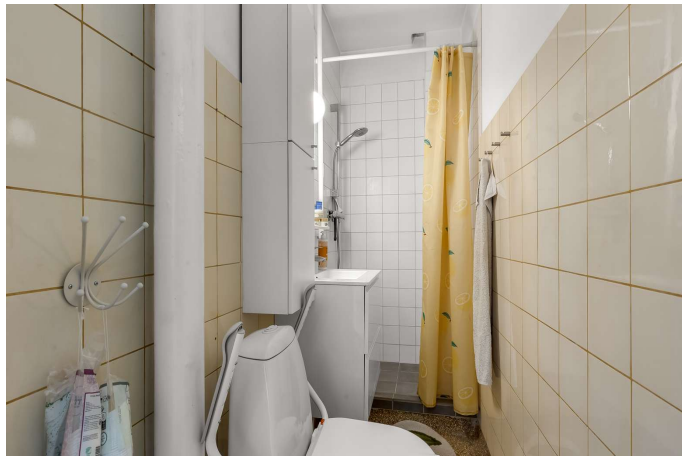
Køkken



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Kælder



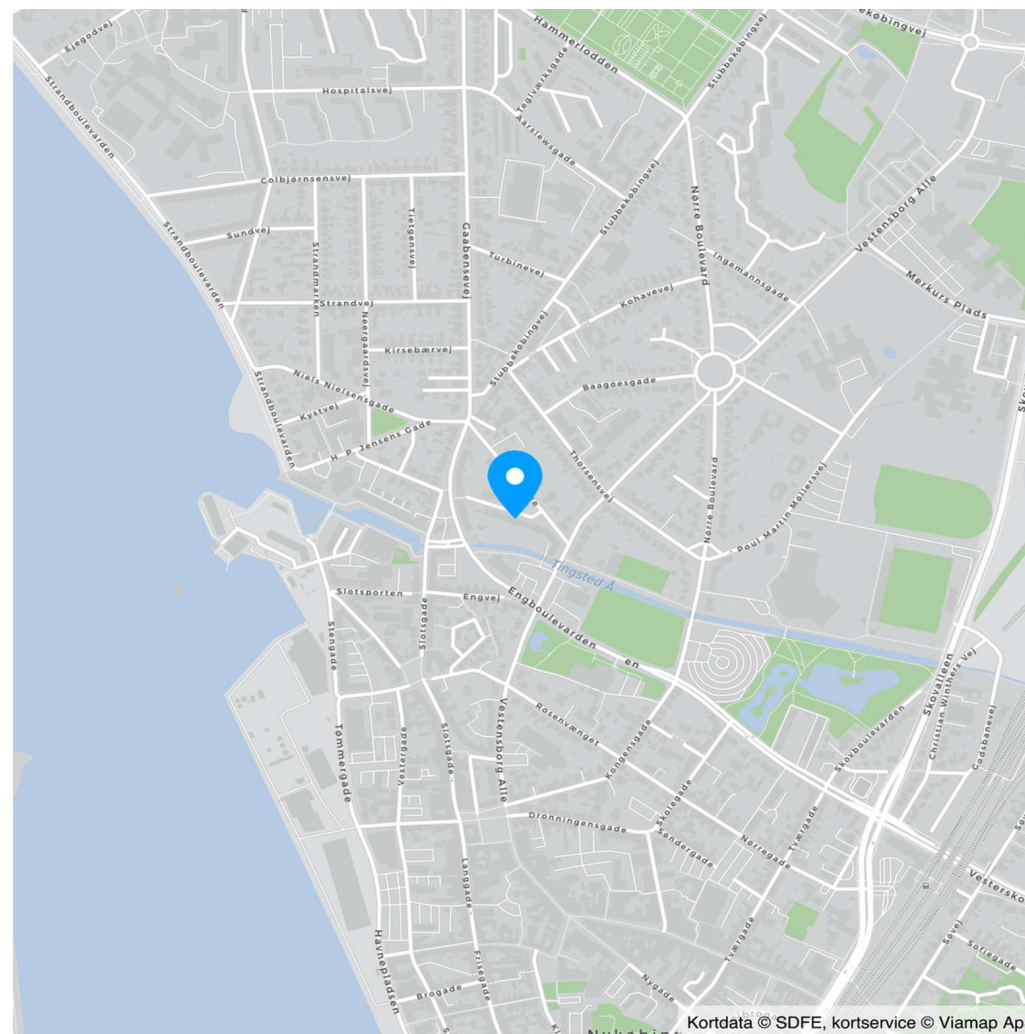
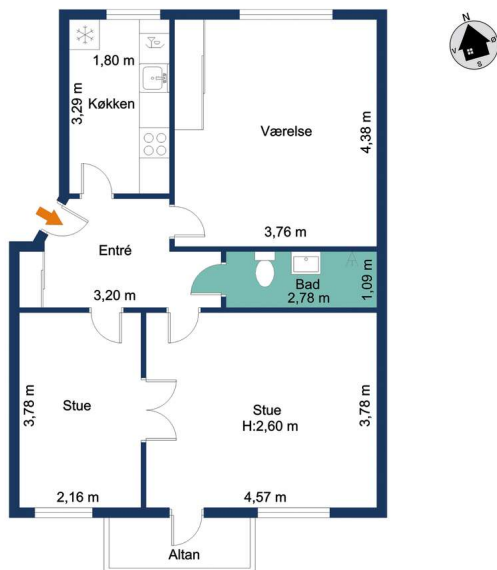
Kælder



Adresse: Laur Larsensgade 7, 2. tv, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003003
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 26.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Laur Larsensgade 7, 2. tv, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003003
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 26.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	875k Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.:	279826
Ejerl. Nr.:	41
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1938/1939

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	765.000
Grundværdi:	206.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	612.000
Grundlag for grundskyld:	164.800

Arealer**

Tinglyst areal:	67 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	67 m ²
BBR-boligareal:	70 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 20.06.1933 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 10.10.1938 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 28.09.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt oprensning-pligt af det tilgrænsende vandløb, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 4: 23.08.2019 - Nedenstående servituttekst er en ekstraktudskrift af de bestemmelser i vedtægten, der er rettigheder over den faste ejendom, og som ønskes tinglyst.

Planer

Kommuneplan NYKF B6 - Boligområde øst for Engboulevarden Nykøbing F.

Tilbehør:

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

, Til lejligheden medfølger loftslamper og rullegardiner samt garderobeskab i soveværelset

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Laur Larsensgade 7, 2. tv, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003003
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 26.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ejere/lejere opfordres til at tegne indboforsikring der dækker rør og elinstallationer mv. som ejerforeningen ikke har ansvaret for.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning:

Udlejning af lejlighederne er tilladt, skal dog godkendes af bestyrelsen jf. vedtægterne.

Byzone:

Den 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som diffust forurenede., jf. §1 i Lov nr. 507 af 7. Juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord, medmindre der er foretaget undersøgelser på den enkelte ejendom, og den er fundet fuldstændig fri for forurening.

Husdyrhold:

Er ikke tilladt, bortset for godkendte førerhunde / servicehunde.

Sikkerhedsstillelse for ejerforeningen

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

Hæftelse nr. 6 - Anden hæftelse - Ejerforeningen Enggaarden. Hovedstol: 41.000 kr.

Udgifter hertil afregner køber direkte til egen rådgiver.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.240 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Man betaler aconto forbrug til varme.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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



Adresse: Laur Larsensgade 7, 2. tv, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003003
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 26.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.121	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	2.620	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Rottebekæmpelse ansl. 2026	kr.	170	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	6.150
Fællesudgifter	kr.	22.596	Ejerskiftegebyr	kr.	3.750
Bidrag til grundfond	kr.	4.008	I alt	kr.	1.415.150
<p>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 henvises iøvrigt til Syddans prisliste, der er vedlagt i bilag til købsaftalen.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.516			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.636 md. / 91.635 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.085 md. / 73.022 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Laur Larsensgade 7, 2. tv, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003003
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 26.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 165.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Enggaarden

Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Skadesløsbrev - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 16 / 1000

Tinglyst: 16 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Til lejligheden medfølger brugsret til kælderrum.

Fællesfaciliteter

Fælles adgang til foreningens cykelkælder og tørrerum.

P-plads og garage kan lejes af foreningen ved henvendelse til administrator.

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.