

REAL



## Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>140</b>
Kontant	<b>1.295.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.528</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>437</b>
Byggeår	<b>1899</b>	Energimærke	<b>+ D</b>

Sagsnr. **6002821**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / [www.realmaeglerne.dk/nykoebing](http://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: Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6002821  
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 06.05.2026



Leder I efter en bolig midt i centrum og med 4 værelser – men føler, at priserne på den slags er stukket fuldstændig af?

Så tag et kig på Østerbrogade 49 i Nykøbing F! Her får I nemlig masser af plads, en rigtig god beliggenhed og en pris, der er til at forstå – og det hele er pakket ind i en villa, der emmer af hjemlighed og potentiale.

RealMæglerne har nu fornøjelsen af at udbyde denne klassiske byvilla, som byder på hele 140 veludnyttede kvadratmeter fordelt over to etager. Her er fire gode værelser, to badeværelser, en stor opholdsstue, et hyggeligt køkken med spiseplads, udestue, et tilknyttet udhus/værksted – og som prikken over i'et: egen parkering lige i forhaven, så du slipper for at lede efter en p-plads efter fyraften.

## 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: Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6002821  
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 06.05.2026

---

I stueplan bliver I mødt af en rummelig entré, hvor der er god plads til sko, jakker og måske et møbel med skuffer, der alligevel altid bliver rodet. Herfra går I videre ind i boligens hyggelige køkken med lille spiseplads – og på de solrige dage kan I slå døren op til udestuen, hvor kaffen smager lidt bedre og aviser bliver læst lidt langsommere. Den store opholdsstue giver plads til både sofahygge, middagsgæster og på samme etage finder I også et værelse samt et mindre badeværelse med bruseniche.

Fra køkkenet er der adgang til det tilknyttede udhus/værksted, som både gør det ud for opbevaringsrum, værksted, grovkøkken og alt det midt imellem – her er plads til både julepynt, have-sager og de projekter, du endnu ikke har fået begyndt på.

På førstesalen venter tre gode værelser, som kan bruges til børneværelser, gæster, hjemmekontor eller det kreative hobbyrum, du altid har drømt om. Heroppe finder du også husets andet badeværelse, så du kan tage et bad i fred, mens resten af familien tager sig af morgenmylnderet nedenunder.

Haven er lukket og hyggelig, med plads til både leg og afslapning – og det bedste af det hele er, at den er overskuelig. Du får altså udeliv uden at skulle bruge hele weekenden med trillebør og grensaks. Foran huset er der god plads til parkering på egen grund, så du nemt kan få både indkøbsposer og børn med ind uden at skulle krydse halve gader.

Beliggenheden er helt i top – her bor I midt i Nykøbing F, tæt på skole, daginstitutioner, indkøb, offentlig transport, kulturtilbud og grønne områder. Alt ligger i gå- eller cykelafstand, og det hele gør hverdagen lettere og livet lidt sjovere.

Kort sagt: Østerbrogade 49 er en rummelig og velfungerende bolig til jer, der vil bo bynært uden at sprænge budgettet – og som gerne vil sætte jeres eget præg, men samtidig flytte ind i noget, der allerede fungerer. En bolig med plads, sjæl og muligheder – og med en pris, der stadig har begge ben på jorden.

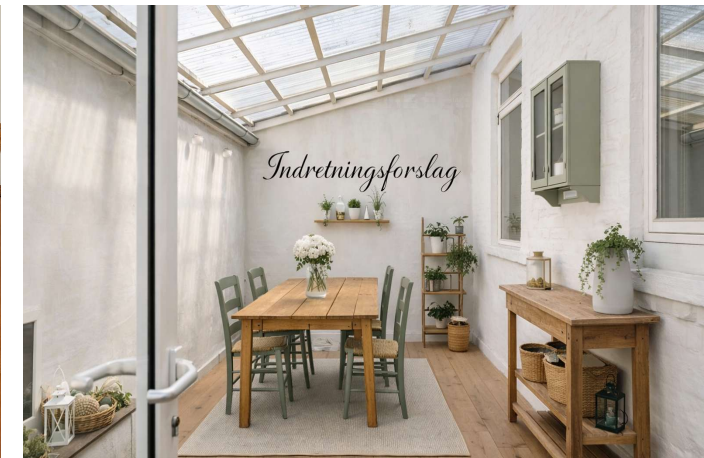
Lyder det som noget for jer? Så kontakt os – vi glæder os til at byde jer velkommen på Østerbrogade 49!



Adresse: Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6002821  
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

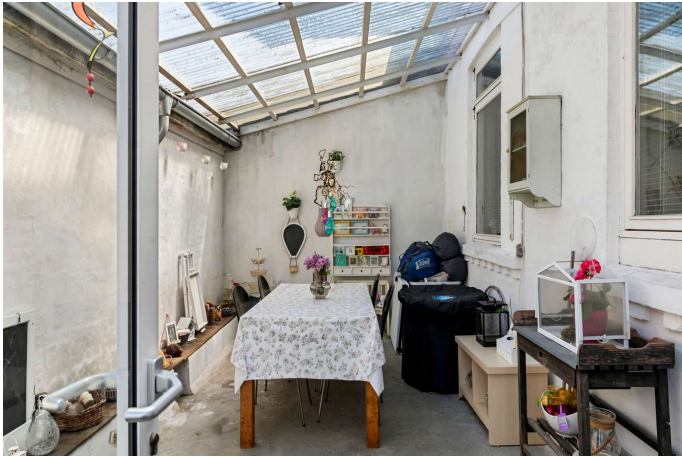
Dato: 06.05.2026



Adresse: Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6002821  
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 06.05.2026



Værelse i stueplan

værelse i stueplan



gang på 1. sal



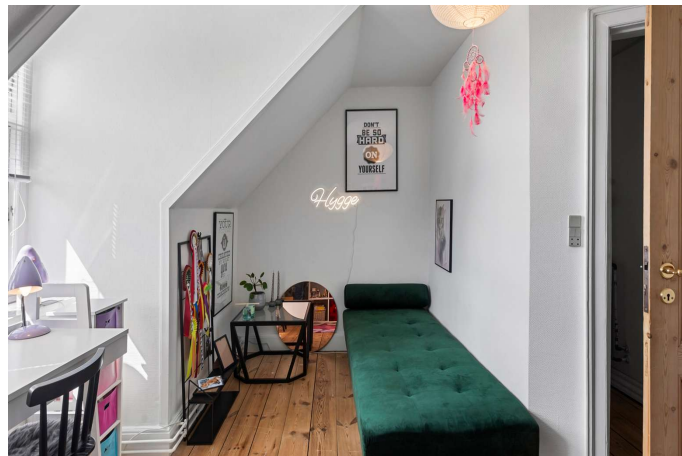
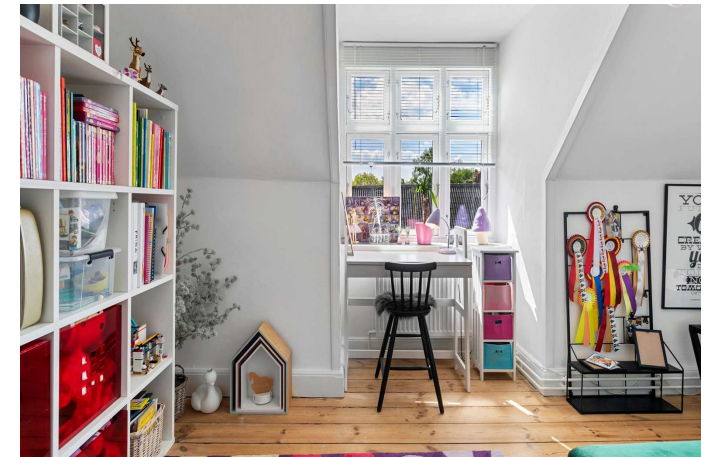
Adresse: Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6002821  
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 06.05.2026



Badeværelse på 1. sal



Adresse: Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6002821  
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 06.05.2026

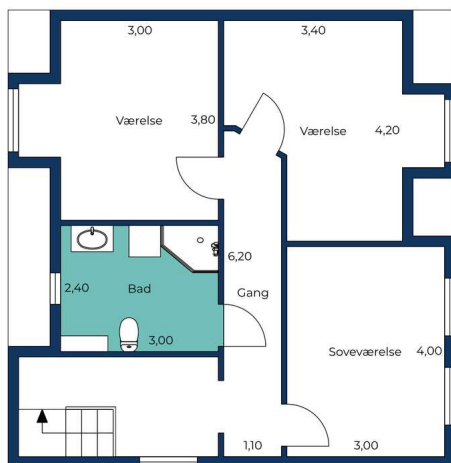


Adresse: Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6002821  
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 06.05.2026

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

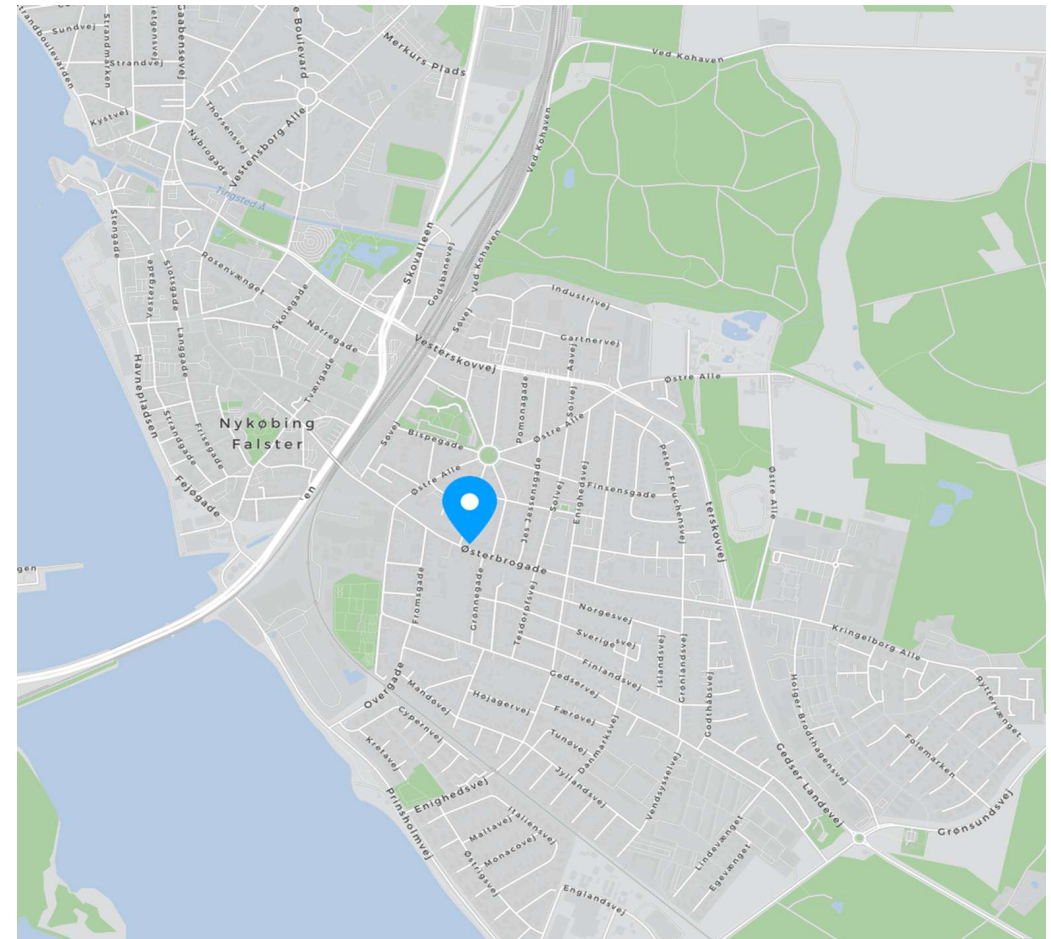
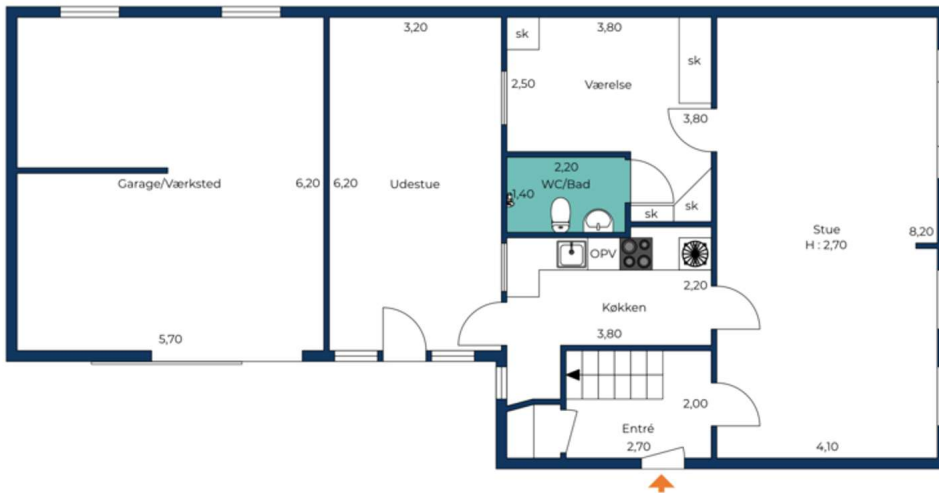
Adresse: Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6002821  
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 06.05.2026

# Stueplan

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6002821  
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 1301 Nykøbing F. Bygrunde  
BFE-nr.: 5427778  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1899

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.082.000  
Grundværdi: 301.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 865.600  
Grundlag for grundskyld: 240.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 437 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 140 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 8 m<sup>2</sup>  
Udhus: 67 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* 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: 30.04.1965 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt  
- Nr. 2: 10.03.2004 - Lokalplan F43

**Planer**

Kommuneplan NYKF B15 - Ældre boligområde Indre Østerbro Nykøbing F.  
Lokalplan NYK F43 - Østerbro

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6002821  
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.030 Forbrug: 17.308 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 + D



Adresse: Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6002821  
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.415	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	3.829	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Rottebekæmpelse 2026	kr.	190	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.001
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758	I alt	kr.	1.313.651
Husforsikring	kr.	6.142	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.333			

**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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.167 md. / 85.999 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.711 md. / 68.535 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: 30.04.2026

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: Østerbrogade 49, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6002821  
Ejerudgift/md.: kr. 1.528

Dato: 06.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 250.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 647.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.