



REAL

Sverigesvej 31, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	133
Kontant	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.120	Grund m ²	603
Byggeår	1978	Energimærke	C

Sagsnr. **6003054**

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: Sverigesvej 31, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6003054
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 22.04.2026



1-plans villa med 3 værelse – én ejer siden opførelsen

På rolige Sverigesvej 31 i Nykøbing F finder I en bolig, der sjældent udbydes.

Denne klassiske 1-plans villa er opført af nuværende ejer i 1978 og har siden dannet rammen om et hjem, der er passet med omhu og stolthed gennem alle årene. Her mærker man straks den gode kvalitet og den trygge fornemmelse af et hus, der er bygget for at holde.

Boligen byder på 133 veludnyttede kvadratmeter med en planløsning, der stadig holder i dag – og som samtidig giver jer en oplagt mulighed for at sætte jeres eget præg.

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: Clara Johanne Mikkelsen

Adresse: Sverigesvej 31, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6003054
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 22.04.2026

I træder ind i en indbydende entré, hvorfra boligen åbner sig naturligt op. Her er både gæstetoilet og badeværelse – en praktisk og efterspurgt løsning i hverdagen.

Videre inde i huset mødes I af den store, lyse stue, hvor dagslyset strømmer ind gennem de brede vinduespartier. Rummet indbyder til både hverdag og samvær med god plads til spisebord og sofaafdeling. Herfra er der direkte udgang til den overdækkede terrasse, som bliver et naturligt samlingspunkt i sommerhalvåret – et sted hvor kaffen smager lidt bedre, og aftenerne bliver lidt længere.

Køkkenet ligger centralt placeret og fremstår velholdt med spiseplads – et hyggeligt og funktionelt rum, hvor hverdagen leves. Samtidig giver det jer en oplagt mulighed for at modernisere og eventuelt åbne op mod stuen, hvis drømmen er et mere nutidigt køkken-alrum. I forlængelse heraf finder I et rummeligt bryggers med egen indgang – perfekt til familiens daglige logistik.

Boligen rummer 3 gode værelser samlet i en separat afdeling. Her er der plads til både børneværelser, hjemmekontor eller gæsterum – fleksibilitet, der gør boligen anvendelig i mange livs-faser.

Badeværelset fremstår i original stil med karbad og giver jer mulighed for at skabe et moderne rum efter egne ønsker. Generelt gælder det for boligen, at den står velholdt og indflytningsklar – samtidig med at den giver en sjælden mulighed for at modernisere i eget tempo og stil.

Huset opvarmes med fjernvarme, og med et energimærke C får I en fornuftig balance mellem komfort og driftsøkonomi – et solidt udgangspunkt for både nutid og fremtid.

Udendørs venter en velanlagt og overskuelig have på 603 m², hvor der er tænkt i både hygge og funktionalitet. Her er gode lækroge, grønne rammer og plads til både afslapning og aktiviteter – uden at haven kræver mere, end de fleste ønsker. Den overdækkede terrasse binder det hele sammen og skaber et ekstra uderum, der kan nydes det meste af året. Hertil kommer carport samt udhus med gode opbevaringsmuligheder.

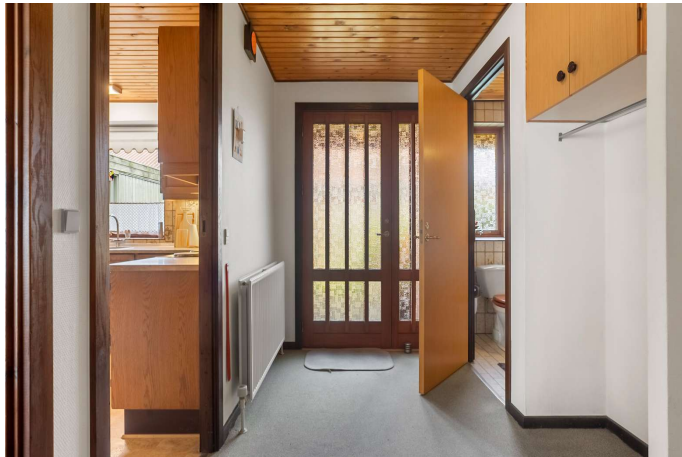
Beliggenheden på Østerbro fuldender helheden – et roligt og etableret villakvarter med kort afstand til skole, indkøb, stisystemer og Nykøbing F centrum. Et område, hvor man falder til – og bliver.

En bolig med sjæl, historie og et stærkt fundament – klar til at danne rammen om jeres næste kapitel.

Adresse: Sverigesvej 31, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6003054
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

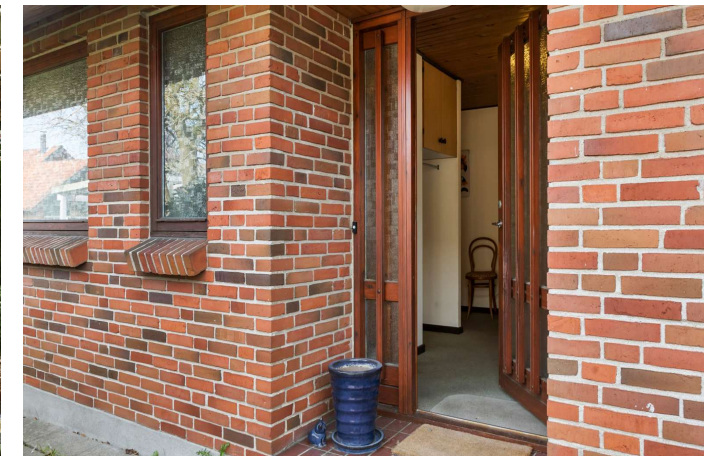
Dato: 22.04.2026



Adresse: Sverigesvej 31, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6003054
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

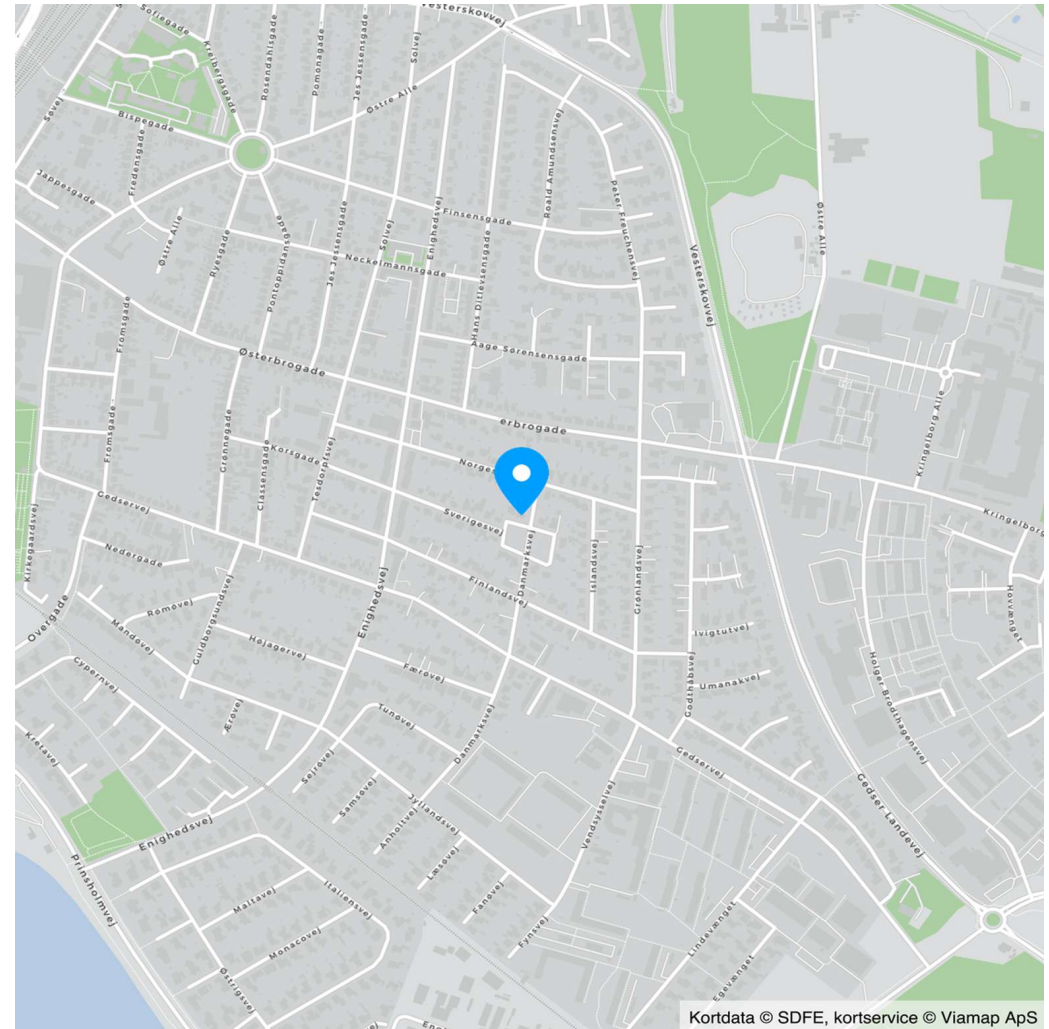
Dato: 22.04.2026



Adresse: Sverigesvej 31, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6003054
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 22.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Sverigesvej 31, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6003054
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 22.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 34ø Nykøbing F. Markjorder
BFE-nr.: 5429865
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1978

Arealer**

Grundareal: 603 m²
Boligareal i alt: 133 m²
Øvrige arealer:
Carport: 40 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.528.000
Grundværdi: 565.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.222.400
Grundlag for grundskyld: 452.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 18.10.1946 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 30.01.1979 - Retsanm Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan NYKF B19 - Ældre boligområde Østerbro Nykøbing F.
Lokalplan NYK F43 - Østerbro

Tilbehør:

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

(Hårde hvidevarer på ejendommen medfølger, uden ansvar for effekt og stand.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sverigesvej 31, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6003054
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 22.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.200 Forbrug: 17.480 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.



Adresse: Sverigesvej 31, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6003054
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 22.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.234	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	7.187	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation 2026	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring - sælgers præmie	kr.	8.008	I alt	kr.	1.916.317
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	250			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberråd giver og berigtigelse af ejendomshandlen

Ejerudgift i alt 1. år kr. 25.437

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.353 md. / 124.236 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.251 md. / 99.012 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 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.

Jyske Bank og SparNord

Adresse: Sverigesvej 31, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6003054
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 22.04.2026

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:

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.