



REAL

Østerbrogade 78, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	149
Kontant	1.500.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.822	Grund m ²	389
Byggeår	1927	Energimærke	F

Sagsnr. **6003112**

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: Østerbrogade 78, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: 6003112
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 11.09.2026



Herskabelig byvilla på Østerbro – tre etager, masser af plads og originale detaljer

Der findes huse, hvor alt er nyt, ensartet og lige ud af kataloget. Og så findes der huse som Østerbrogade 78.

Her er det personligheden, de gamle detaljer og den særlige stemning, der gør forskellen. Et klassisk rødstenshus midt på Østerbro i Nykøbing F., hvor de gamle plankegulve, fyldningsdørene, stukken og loftsrosetterne stadig er med til at fortælle husets historie. Samtidig får I rigtig meget plads for penge med hele tre etager, to stuer, fire værelser, toilet i stueplan, badeværelse på 1. sal, kælder og egen have.

Det her er med andre ord ikke huset til jer, der drømmer om et spritnyt typehus. Det er huset til jer, der holder af skæve detaljer, gedigne materialer og rum med karakter – og som kan se værdien i et hjem, der har fået lov til at bevare sin personlighed.

Klassisk rødstenshus med et flot udtryk

Allerede fra gaden præsenterer huset sig med det udtryk, man forbinder med de klassiske byvillaer. Røde mursten, tegltag og en arkitektur, der passer smukt ind blandt de omkringliggende ejendomme på Østerbro.

Træder I indenfor, fortsætter oplevelsen. Her mødes I ikke af anonyme, hvide rum uden historie. Tværtimod. Huset har bevaret mange af de elementer, som i dag er eftertragtede netop fordi de er svære at genskabe på samme autentiske måde.

De gamle plankegulve er en stor del af oplevelsen og går igen i flere af rummene. Hertil kommer fyldningsdøre, fine gerichter, stuk og loftsrosetter, som giver rummene den herskabelige fornemmelse, der passer så godt til huset.

Der er ganske enkelt noget at gå på opdagelse i.

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 78, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: 6003112
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 11.09.2026

To stuer med den helt rigtige atmosfære

I stueplan får I blandt andet to gode stuer, og her kommer husets stil virkelig til sin ret. De flotte gulve, loftsdetaljerne og de klassiske dørpartier giver rummene karakter, og størrelsen gør det nemt at indrette sig med eksempelvis en hyggelig dagligstue og en spisestue med plads til det lange bord.

Det er rum, der kan bære mange forskellige indretningsstile. I kan gå hele vejen med den klassiske og herskabelige stil, eller I kan lade moderne møbler og farver stå i kontrast til de gamle detaljer. Huset behøver ikke være perfekt og poleret for at være lækkert – her er det netop samspillet mellem nyt og gammelt, der kan blive virkelig flot.

Ekstra værelse og toilet i stueplan

Ud over de to stuer får I også et ekstra værelse i stueplan. Det giver en fleksibilitet, som er guld værd i hverdagen. Rummet kan indrettes som kontor til jer, der arbejder hjemme, som gæsteværelse, hobbyrum eller som et ekstra soveværelse. Det kan også være en rigtig god løsning til familiens teenager, som gerne vil have lidt mere afstand til resten af soveafdelingen.

I stueplan findes desuden toiletet, så gæsterne ikke behøver en tur op på 1. sal, når huset er fyldt til middag eller familiebesøg.

Køkken med direkte forbindelse til haven

Køkkenet er et regulært rum med god skabs- og bordplads og med direkte udgang mod haven. Det giver en dejlig forbindelse mellem huset og udelivet, især når vejret viser sig fra sin gode side, og døren kan stå åben. Køkkenet er indrettet i en klassisk stil, som passer godt til husets nuværende udtryk, og samtidig er her et rum, hvor en kommende ejer på sigt kan sætte sit eget præg, hvis ønsket er en anden stil.

Tre værelser og badeværelse samlet på 1. sal

Turen fortsætter op ad den fine trappe til 1. sal, hvor husets private afdeling ligger.

Her finder I hele tre værelser samt badeværelset. Det giver en rigtig god opdeling mellem opholdsafdelingen nedenunder og soveafdelingen ovenpå. De tre værelser har gode anvendelsesmuligheder og kan eksempelvis indrettes som forældresoveværelse og to børneværelser. Har I ikke behov for alle værelser som soveværelser, er der naturligvis rig mulighed for walk-in, ekstra kontor, hobbyrum eller gæsteværelse. Også heroppe følger flere af husets fine detaljer med. De gamle gulve og klassiske døre er med til at bevare sammenhængen og stemningen gennem huset. Badeværelset ligger praktisk placeret på samme etage som de tre værelser og er indrettet med blandt andet badekar. - Tre etager giver bare noget ekstra!

En af de helt store kvaliteter ved Østerbrogade 78 er pladsen.

Huset fordeler sig over tre etager, og ud over stueplan og 1. sal får I en kælder med yderligere disponible kvadratmeter. Her er plads til opbevaring og de praktiske ting, som man helst ikke behøver finde plads til i boligens opholdsrum. Det betyder samtidig, at huset kan rumme en familie med mange forskellige behov.

Jeres egen have midt på Østerbro

Og så kommer en af de ting, man næsten kan glemme, når man står foran huset på Østerbrogade: Bagved gemmer der sig en rigtig solrig have. Her får I jeres egen grønne oase med græs, træer og forskellig beplantning. Den overdækkede terrasse giver et oplagt sted til havemøblerne og de lange sommeraftener, og haven er stor nok til, at I faktisk får følelsen af at have jeres eget uderum – selvom I bor midt i byen. Det er en kombination, der kan være svær at finde: Et rummeligt hus med egen have og samtidig en beliggenhed, hvor byen ligger lige udenfor døren.

Midt på Østerbro – tæt på byen og hverdagen

Beliggenheden på Østerbro betyder, at I får en central hverdag i Nykøbing F. Herfra er der kort afstand til centrum og byens mange muligheder, og indkøb, skole, fritidsaktiviteter og hverdagens øvrige gøremål er inden for nem rækkevidde. Det gør huset oplagt til jer, der gerne vil have byens bekvemmeligheder, men som ikke har lyst til at bytte hus, have og masser af plads ud med en lejlighed.

Østerbrogade 78 forsøger ikke at ligne alle andre huse – og det skal det heller ikke.

Her er historie, detaljer og personlighed. Her er gamle plankegulve, fyldningsdøre, stuk og rosetter. Her er rum, der må bruges og leves i, og masser af muligheder for at sætte jeres eget præg på boligen undervejs. Og så er der plads. Rigtig god plads. Med to stuer, fire værelser – heraf ét i stueplan og tre på 1. sal – toilet i stueplan, badeværelse på 1. sal, kælder og egen have får I en bolig, der kan rumme både hverdagen og livet omkring den.

Så hvis I er typen, der hellere forelsker jer i et gammelt plankegulv end i klikgulv, som sætter pris på en flot fyldningsdør og som synes, at et hus gerne må have sin helt egen personlighed, så bør Østerbrogade 78 bestemt opleves.

For her får I ikke bare mange kvadratmeter og en central beliggenhed. I får et hjem med karakter – og rigtig meget hus for pengene.

Adresse: Østerbrogade 78, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: 6003112
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 11.09.2026



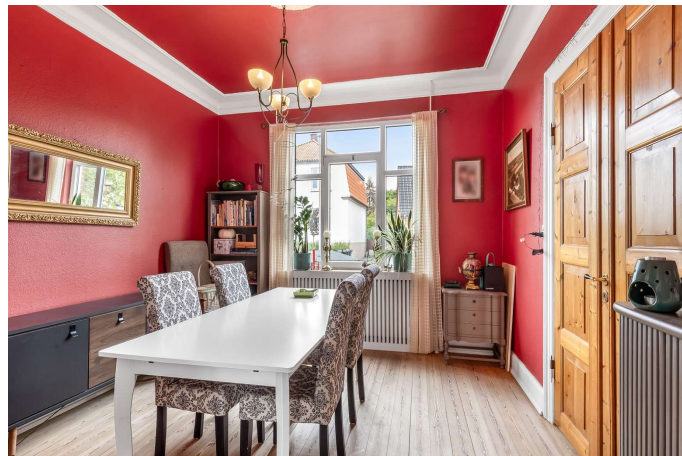
Entré



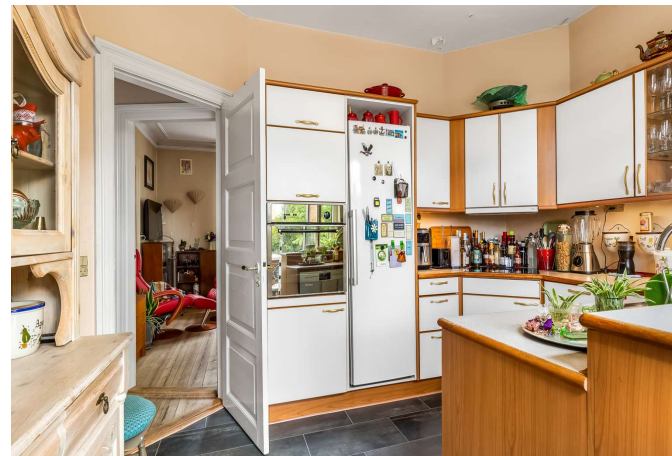
Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Østerbrogade 78, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: 6003112
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 11.09.2026



Køkken



altan



Toilet i stueplan



Værelse i stueplan



Soveværelse på 1 sal



Værelse på 1.sal

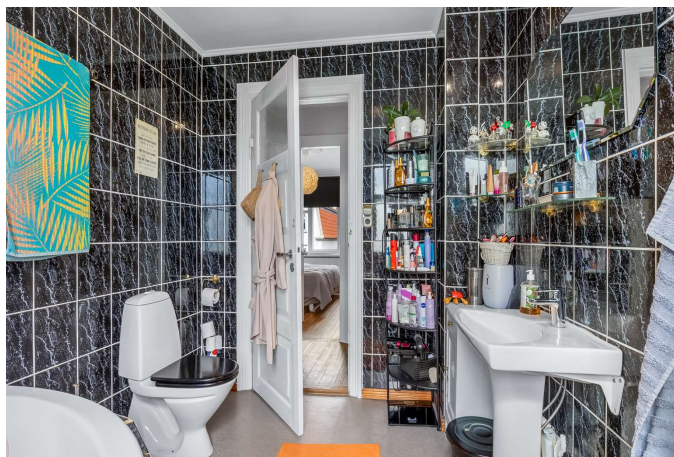
Adresse: Østerbrogade 78, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: 6003112
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 11.09.2026



Værelse på 1 sal



Badeværelse



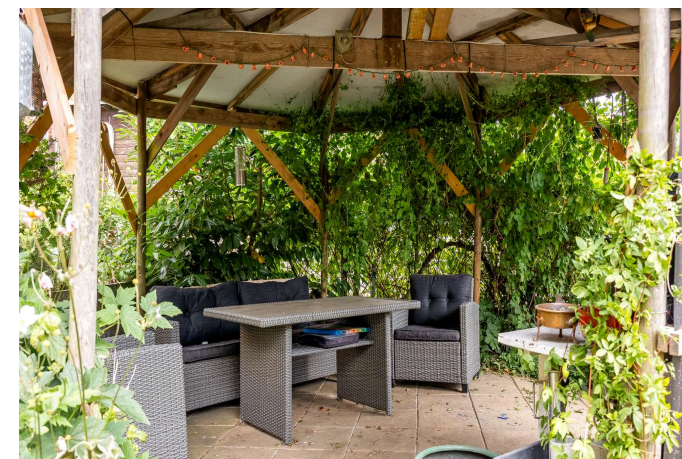
Badeværelse



Kælder



Kælder

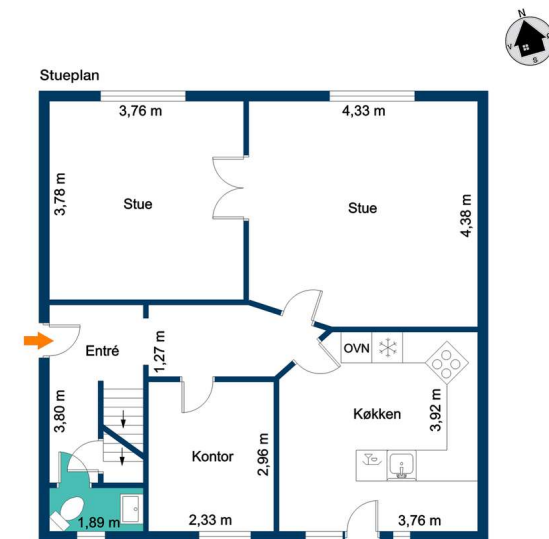


Overdækket terrasse

Adresse: Østerbrogade 78, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: 6003112
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 11.09.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

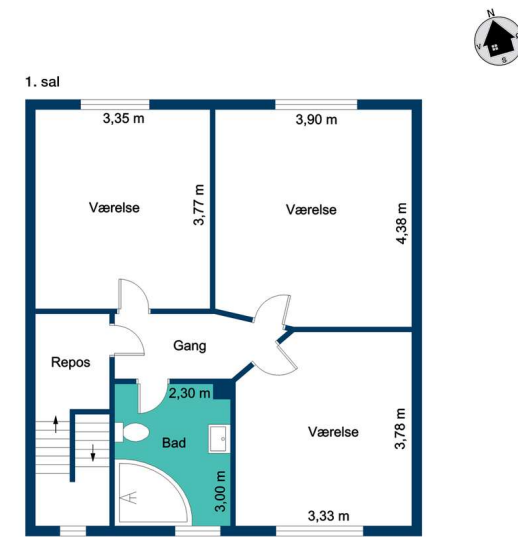
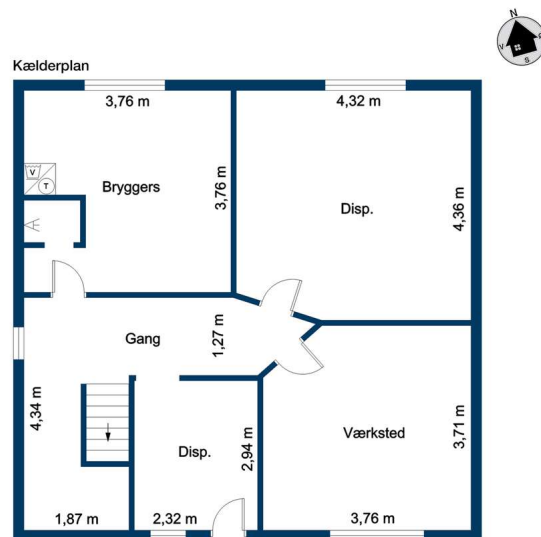
REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Østerbrogade 78, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: 6003112
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 11.09.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

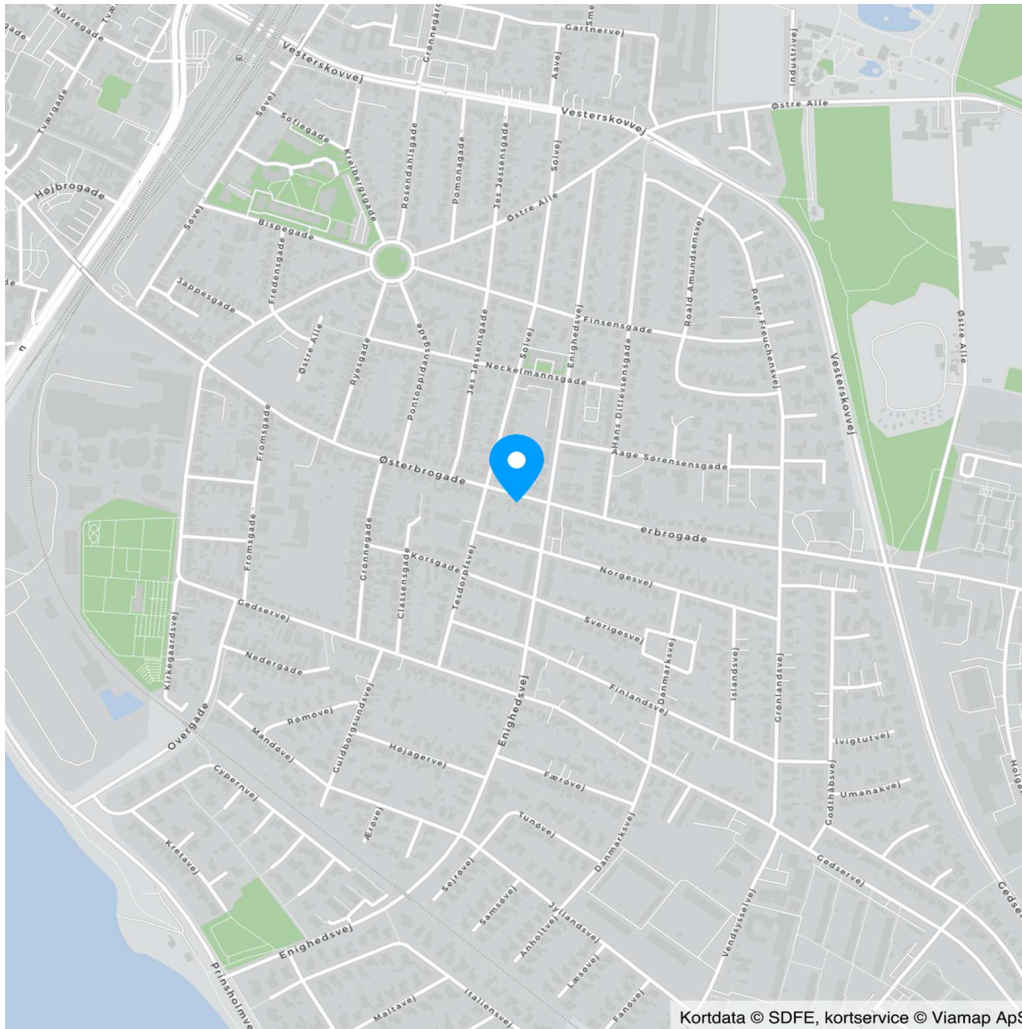
REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Østerbrogade 78, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: 6003112
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 11.09.2026



Adresse: Østerbrogade 78, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: 6003112
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 11.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Bolig
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 1365I Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.: 5428040
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1927

Arealer**

Grundareal: 389 m²
Boligareal i alt: 149 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 77 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.: 2025
Ejendomsværdi: 1.424.000
Grundværdi: 406.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.139.200
Grundlag for grundskyld: 324.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 06.06.1966 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 10.03.2004 - Lokalplan F43

Planer

Kommuneplan NYKF B51 - Boligområde Indre Østerbro Nykøbing F.
Lokalplan NYK F43 - Østerbro

Tilbehør:

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

Ovn (Blomberg), Opvaskemaskine (Siemens), Kogeplade, Fryser (Gram)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Østerbrogade 78, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: 6003112
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 11.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Ejendommen er beliggende i byzone

Da ejendommen ligger i byzone, er den områdeklassificeret efter gældende regler. Dette er en generel registrering, som gælder for langt de fleste ejendomme i danske byområder.

Arealer

Der ikke er registeret på bbr:
Overdækning ved indgang ca. 3m²
Overdækning i have ca. 10 m²
Høseoverdækning ca. 9 m².

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 37.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det oplyste forbruget er et beregnet forbrug ud fra energimærket. Det er langt højere end sælgers forbrug.

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 salgsoptstillingens 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 stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Østerbrogade 78, 4800 Nykøbing F
 Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: 6003112
 Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 11.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	5.810
Grundskyld	kr.	5.164
Renovation 2026	kr.	3.758
Husforsikring (sælgers præmie 2026)	kr.	6.999
Rottebekæmpelse 2026	kr.	137

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.500.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	1.518.917

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

Ejerudgift i alt 1. år kr. 21.868

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.319 md. / 99.831 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.630 md. / 79.562 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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 78, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: 6003112
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 11.09.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.275.000
Nr. 4: hovedstol kr. 68.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.