



REAL

Højagervej 3, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	80
Kontant	1.245.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.549	Grund m ²	756
Byggeår	1955	Energimærke	D

Sagsnr. **6003121**

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: Højagervej 3, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 6003121
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 24.08.2026



Overskuelig etplansvilla – roligt, centralt og tæt på Guldborgsund

På en fredelig vej på Østerbro ligger denne velholdte etplansvilla – perfekt til dig, der ønsker en nem og overskuelig bolig med egen have, men samtidig gerne vil bo centralt i Nykøbing F. Her er kort afstand til Guldborgsund, indkøb, skoler og byens mange muligheder, samtidig med at kvarteret er dejligt roligt.

Boligen er særdeles velegnet til én, to eller den lille familie på tre, og kan være et rigtig godt alternativ til en lejlighed. Her får du dit eget hus, en skøn have, carport og gode udhuse – og samtidig en bolig, der er nem at passe.

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: Højagervej 3, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 6003121
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 24.08.2026

En dejlig grund med plads til udelivet

Grunden er på 756 m², og huset ligger godt trukket tilbage fra vejen. Indkørslen er anlagt med herregårdssten og fører frem til carporten, hvorfra du kan gå tørskoet direkte ind i bryggerset.

Haven er smukt og overskueligt anlagt med flotte flisearealer, varieret beplantning og flere gode steder at nyde solen. På varme sommerdage er den overdækkede terrasse et naturligt samlingspunkt og et skønt sted til både morgenkaffe, middag og lange sommeraftener.

I haven er der desuden shelter, redskabsrum samt værkstedsrum i forbindelse med carporten – så selvom boligen er overskuelig, er der rigtig fine muligheder for både opbevaring og hobby.

Lys og veldisponeret bolig

Huset indeholder entré med fordelingsgang, værelse, flisebadeværelse med bruseniche, håndvask og toilet samt et pænt stort soveværelse.

Den lyse stue har en god størrelse, og det nyere hvide elementkøkken fremstår enkelt og indbydende. Fra køkkenet er der adgang til et praktisk viktualierum med god opbevaringsplads og skabsfryser.

Hertil kommer et rummeligt bryggers med bordplads, skabe, vaskemaskine og flisegulv.

Boligen fremstår lys og velholdt med blandt andet ludbehandlede plankegulve, pudsede og malede facader, hvide vinduer og nyere tagbelægning med røde tagsten.

Et godt alternativ til lejligheden

Boligens størrelse gør den oplagt til dig, der ikke længere har behov for et stort hus, men som stadig gerne vil have glæden ved egen have, terrasse, carport og udhusplads.

Den kan også være interessant for dig, der har sommerhus og ønsker en god og overskuelig helårsbolig til vinterhalvåret – eller for dig, der overvejer en lejlighed, men hellere vil have dit eget hus og undgå fællesudgifter og ejerforening.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme via centralvarmeanlæg med radiatorer og termostatventiler. Energimærket er D, og her er kun anført ganske få rentable energiforbedringer.

Roligt – men midt i byen

Beliggenheden er en af ejendommens helt store kvaliteter. Du bor centralt i Nykøbing F., men alligevel i et fredeligt kvarter, hvor du kan trække dig tilbage fra byens liv.

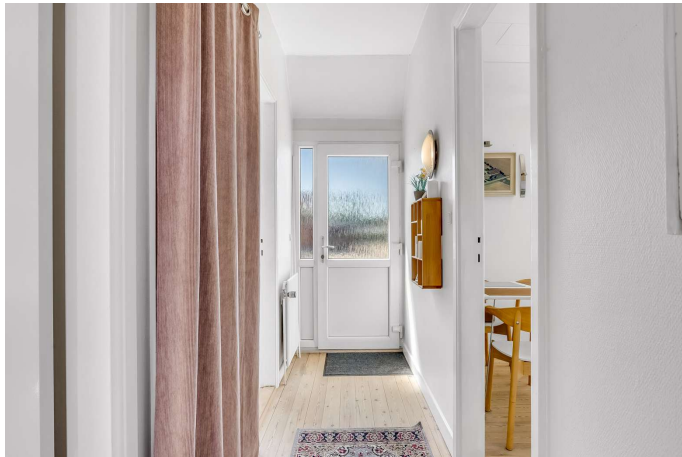
Guldborgsund ligger blot få hundrede meter væk, og en aftentur langs vandet kan hurtigt blive en del af hverdagen. Samtidig har du indkøb, bymidten og hverdagens øvrige tilbud inden for kort afstand.

Her får du en lille oase på Østerbro – en lys, velholdt og overskuelig villa, hvor du kan flytte ind og nyde både huset, haven og den gode beliggenhed fra første dag.

Adresse: Højagervej 3, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 6003121
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 24.08.2026



Adresse: Højagervej 3, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 6003121
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 24.08.2026



Adresse: Højagervej 3, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 6003121
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

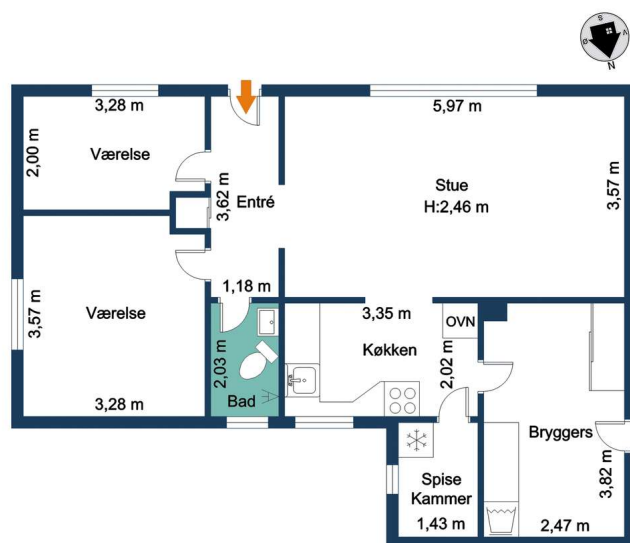
Dato: 24.08.2026



Adresse: Højagervej 3, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

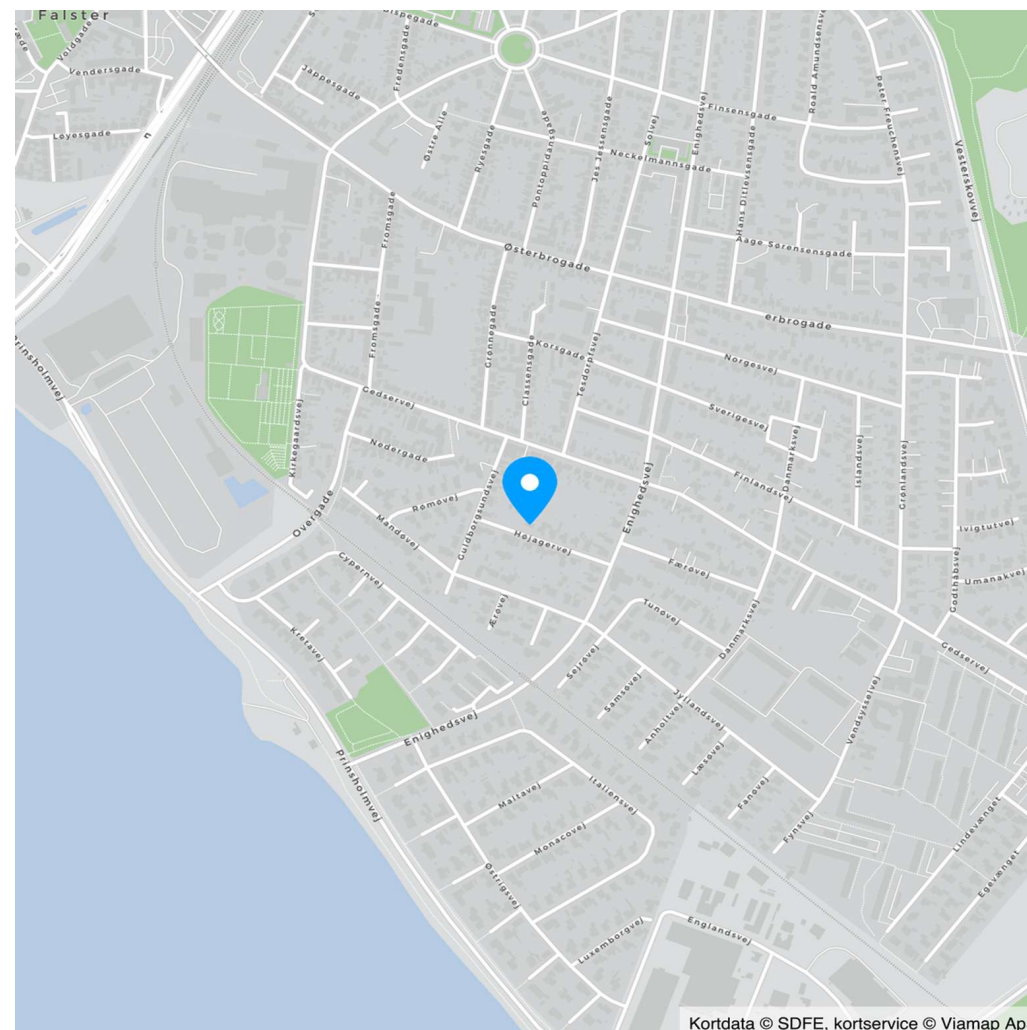
Sagsnr.: 6003121
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 24.08.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Højagervej 3, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 6003121
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 24.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Bolig
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 20m Nykøbing F. Markjorder
BFE-nr.: 5429246
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 865.000
Grundværdi: 397.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 692.000
Grundlag for grundskyld: 317.600

Arealer**

Grundareal: 756 m²
Boligareal i alt: 80 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 6 m²
Carport: 15 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 28.06.1955 - Dok om kloakpumpesystem, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 13.12.1988 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv
- Nr. 3: 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Højagervej 3, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 6003121
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 24.08.2026

Forsikringsforhold:

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

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

Udover de arealer der er registeret på BBR, er der følgende:
Udhus: Bygning 2 er større end anført på BBR.
Shelter: Bygningen er ikke anført i BBR.
Bur: Bygningen er ikke anført i BBR.
Overdækket terrasse: Bygningen er ikke anført i BBR.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Højagervej 3, 4800 Nykøbing F
 Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 6003121
 Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 24.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Renovation 2026
 Husforsikring ansl.
 Rottebekæmpelse - ansl.

kr. 3.529
 kr. 5.050
 kr. 3.758
 kr. 6.000
 kr. 250

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
 Tinglysningsafgift af skødet
 I alt

kr. 1.245.000
 kr. 9.350
 kr. 1.254.350

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. 18.587

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 6.848 md. / 82.181 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.458 md. / 65.495 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: 31.07.2026

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: Højagervej 3, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 6003121
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 24.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 602.000
Nr. 5: hovedstol kr. 175.000
Nr. 6: hovedstol kr. 212.276

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.