



REAL

Ivigtutvej 3, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	120
Kontant	1.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.820	Grund m ²	749
Byggeår/ombygget	1965/1994	Energimærke	D

Sagsnr. **6003035**

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: Ivigtutvej 3, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6003035
Ejerudgift/md.: kr. 1.820

Dato: 16.04.2026



Velindrettet 1-plans villa på Østerbro med 3 værelser

Velkommen til Ivigtutvej 3 en 1-plans villa med masser af lys, god plads og en have, der næsten kræver en grill og en kop kaffe i hånden.

Her får du en bolig, hvor tingene bare fungerer. Planløsningen er gennemtænkt, rummene er lyse, og der er plads til både hverdagsliv og hyggelige weekender. Allerede i entréen mærker man, at her er der tale om et hjem, der er passet godt på.

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: Ivigtutvej 3, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6003035
Ejerudgift/md.: kr. 1.820

Dato: 16.04.2026

Stuen er husets naturlige samlingspunkt – et lyst og indbydende rum med store vinduespartier og direkte kig til haven. Her er der plads til både sofahygge, lange middage og måske en fredag aften med lidt for meget takeaway (vi dømmet ikke).

Kort sagt: En virkelig hyggelig og velholdt bolig, hvor du hurtigt vil føle dig hjemme.

Fra stuen træder du direkte ud i udestuen, som hurtigt bliver et favoritsted. Her kan du sidde i læ og nyde haven – uanset om solen skinner, eller regnen trommer let på taget. Og ja, den overdækkede terrasse gør, at grillsæsonen bliver lidt længere, end den ellers burde være.

Kontakt os – vi lover, den er endnu bedre i virkeligheden

Køkkenet er pænt og funktionelt – og tilpas åbent til, at du stadig kan følge med i snakken ved spisebordet. Samtidig er der mulighed for at åbne endnu mere op, hvis drømmen er det store køkken-alrum.

Boligen rummer hele 3 værelser, så her er plads til både børn, børnebørn eller hjemmekontor – eller det længe ønskede walk-in (vi kender prioriteringerne).

Badeværelset fremstår lyst og velholdt, og bryggerset med egen indgang gør hverdagen lidt nemmere – især på de dage, hvor skoene ikke er helt så rene, som man kunne ønske.

Udenfor venter en dejlig, overskuelig have med plads til leg, afslapning og grønne fingre – eller bare en god havestol og en pause fra det hele.

Derudover får du carport, gode udhuse og endda ladestander til elbil – så du er klar til både nutiden og fremtiden.

Huset opvarmes med fjernvarme og er fint isoleret.



Adresse: Ivigtutvej 3, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6003035
Ejerudgift/md.: kr. 1.820

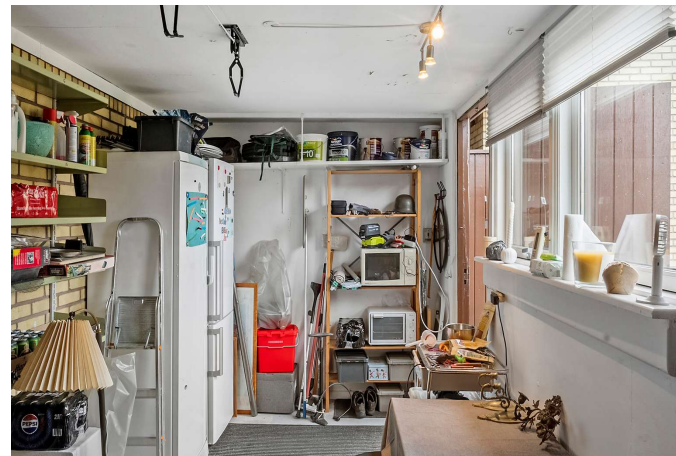
Dato: 16.04.2026



Adresse: Ivigtutvej 3, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6003035
Ejerudgift/md.: kr. 1.820

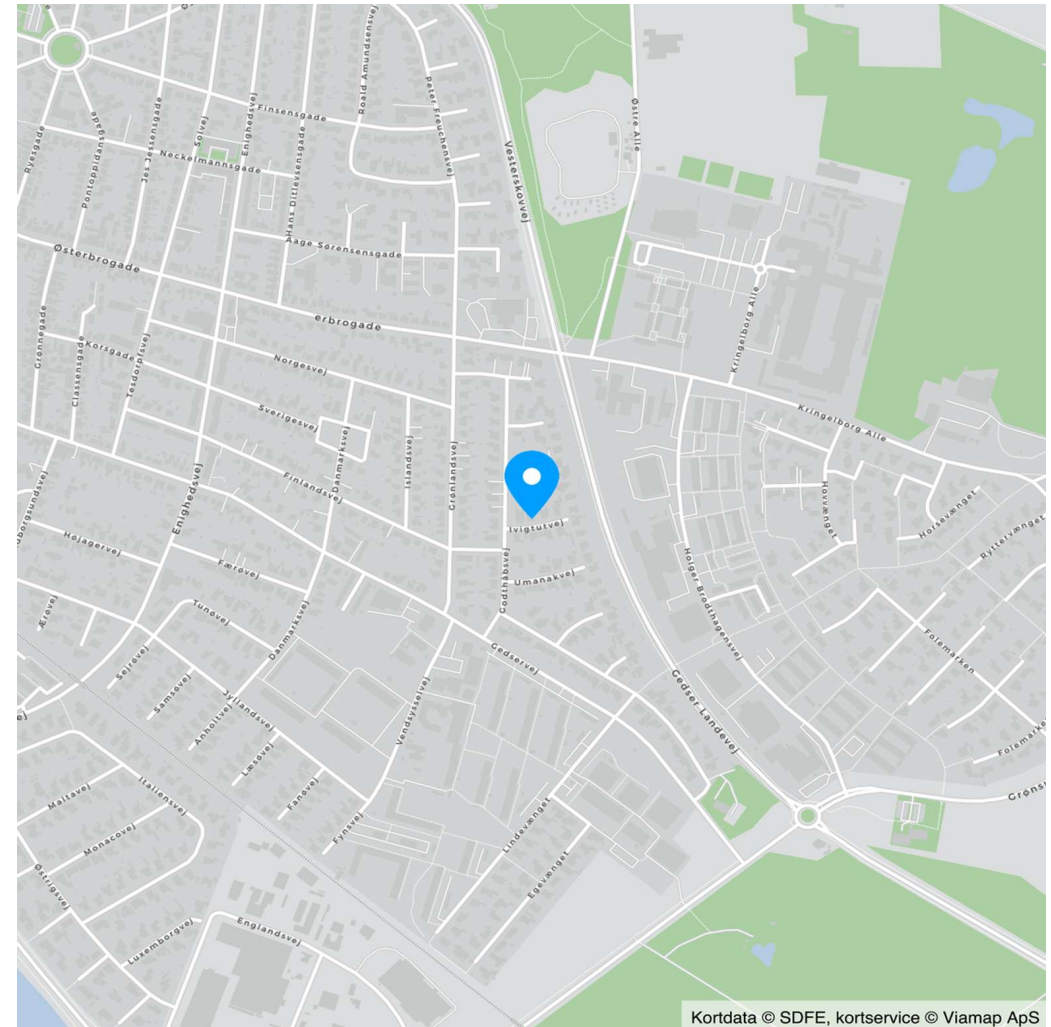
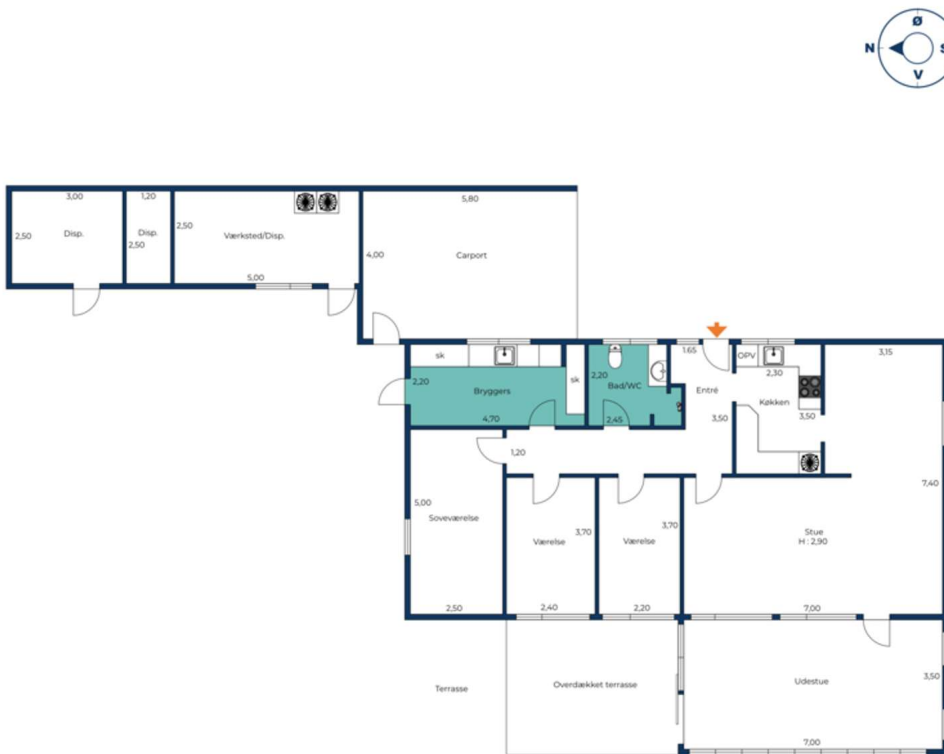
Dato: 16.04.2026



Adresse: Ivigtutvej 3, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6003035
Ejerudgift/md.: kr. 1.820

Dato: 16.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Ivigtutvej 3, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6003035
Ejerudgift/md.: kr. 1.820

Dato: 16.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Bolig
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 29bz Nykøbing F. Markjorder
BFE-nr.: 5429719
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1965/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.316.000
Grundværdi: 511.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.052.800
Grundlag for grundskyld: 408.800

Arealer**

Grundareal: 749 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 19 m²
Carport: 19 m²
Udhus: 20 m²
Udhus: 6 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: 25.09.1963 - Dok om fredning, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 17.07.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 3: 24.07.1964 - Retsanm Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 4: 10.03.2004 - Lokalplan F43

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):

Køleskab (Gram), Komfur (Voss), Emhætte (ukendt), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ivigtutvej 3, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6003035
Ejerudgift/md.: kr. 1.820

Dato: 16.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Elladestander

Sælger oplyser at der er installeret elladestander på ejendommen. Det oplyses endvidere at den kan medfølge i handlen.

Oplysning om foreløbige boligskatte 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 ejendomsskatte, 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.754 Forbrug: 14.735 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Ivigtutvej 3, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6003035
Ejerudgift/md.: kr. 1.820

Dato: 16.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.369	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	6.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation 2026	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring sælgers præmie 2026	kr.	5.968	I alt	kr.	1.815.296
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.	21.845			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.811 md. / 117.734 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.819 md. / 93.829 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: Ivigtutvej 3, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6003035
Ejerudgift/md.: kr. 1.820

Dato: 16.04.2026

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.