



Østerbrogade 20, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	102
Kontant	1.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.060	Grund m ²	329
Byggeår/ombygget	1900/1927	Energimærke	D

Sagsnr. **6002789**

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 20, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6002789
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 17.08.2026



CHARMERENDE DOBBELTHUS MED BYLIV OG EN SÆRLIG HYGGELIG HAVE

På Østerbrogade 20 får I et charmerende dobbelthus på 102 m², hvor byens muligheder ligger lige i nærheden – men hvor I samtidig kan trække jer tilbage til jeres egen grønne og ugenærede have bag huset.

Og her er plads til bilen med parkeringsplads på grunden, det en mangelvare i centrum!

Boligen har en skøn, uhøjtidelig atmosfære og en indretning, der udnytter kvadratmeterne rigtig godt. Stueplanet samler hverdagen omkring det store, lyse opholdsmiljø, hvor køkken, spiseplads og stue hænger naturligt sammen. Her er god plads til både spisebord, sofaarrangement og familieliv, og de lyse plankegulve og mange vinduer giver rummet en dejlig lethed.

Og så er der en detalje, som sælger allerede har taget konsekvensen af: Der er gulvvarme i næsten hele stueplanet – så her bliver der gået med bare fødder året rundt. Det siger egentlig meget godt noget om komforten i huset.

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 20, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6002789
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 17.08.2026

Indenfor mødes I af en bolig, hvor de 102 m² er udnyttet godt, og hvor især stueplanet byder på et dejligt stort opholdsmiljø. Her ligger køkken, spiseafdeling og stue i åben forbindelse, så der er masser af plads til både hverdagslivet og gæster omkring bordet. De lyse plankegulve går igen og er med til at skabe en fin sammenhæng mellem rummene – og med gulvvarme i næsten hele stueplanet er det ikke uden grund, at sælger går med bare fødder året rundt.

Køkkenet er indrettet med god bord- og skabsplads samt en halvø, der på naturlig vis binder køkkenet sammen med resten af opholdsrummet. Fra entréen er der desuden adgang til husets badeværelse, mens det rummelige bryggers ligger praktisk placeret mod haven med plads til både vaskemaskine, tørretumbler og opbevaring.

Trappen fører op til 1. sal, hvor I finder to værelser. Det ene er et stort soveværelse med en hel væg af indbyggede skabe, mens det andet er et gennemgangsværelse, der i dag er indrettet som kontor. Herfra er der videre adgang til soveværelset. Det giver en oplagt indretning til parret, der ønsker hjemmekontor, men rummet kan naturligvis også bruges som eksempelvis børneværelse, hobbyrum eller ekstra opholdsrum.

Og når vejret lokker, fortsætter boligen udenfor. Fra huset træder I ud til den overdækkede terrasse og videre ud i den hyggelige, grønne have – en skøn lille oase midt i byen.

Fra gaden afslører dobbelthuset ikke helt, hvad der gemmer sig på den anden side – og det er næsten en del af charmen. Bag huset finder I en hyggelig, grøn have med terrassemiljø, beplantning og små kroge, hvor sommerdagene kan nydes haven er syd/vestvendt som giver sol i haven hele dagen og aften!

Her er plads til grill, morgenkaffe, blomster, afslapning og hyggelige aftener – og den overdækkede terrasse forlænger udesæsonen betydeligt. Derudover er der bord med vask, så aftensmaden kan forberedes udendørs.

Det er netop kontrasten, der gør Østerbrogade 20 særlig: I bor centralt i Nykøbing F, men kan lukke havelågen bag jer og få jeres egen lille oase. Boligen opvarmes med fjernvarme, og beliggenheden gør hverdagen nem med kort afstand til centrum, indkøb og byens mange tilbud.

Et charmerende dobbelthus til jer, der gerne vil bo tæt på det hele!

Adresse: Østerbrogade 20, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6002789
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 17.08.2026



Dejlig lys åbent køkken alrum



Gulvvarme



Her er lyst og dejligt



Flot køkken med god skabsplads



Der medfølger 2 køle/fryse skabe



Stue

Adresse: Østerbrogade 20, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6002789
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 17.08.2026



Gode vinduer



Fantastisk lysindfald



Trappe til 1 sal med 2 værelser.



Soveværelse med skabsplads



Soveværelse



Værelse der er indrettet som kombineret kontor.

Adresse: Østerbrogade 20, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6002789
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 17.08.2026



Værelse (gennemgangs)



Badeværelse i stueplan



Dør til den skønneste oase



Vaskerum



Dejlige terrasser

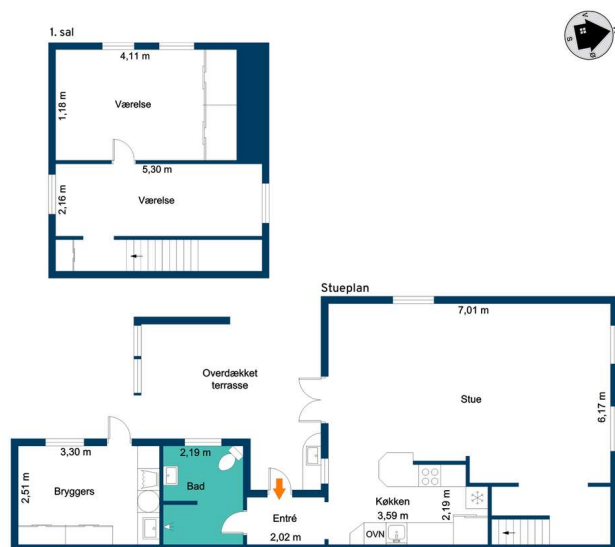


Græsplæne og gamle buske og træer

Adresse: Østerbrogade 20, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

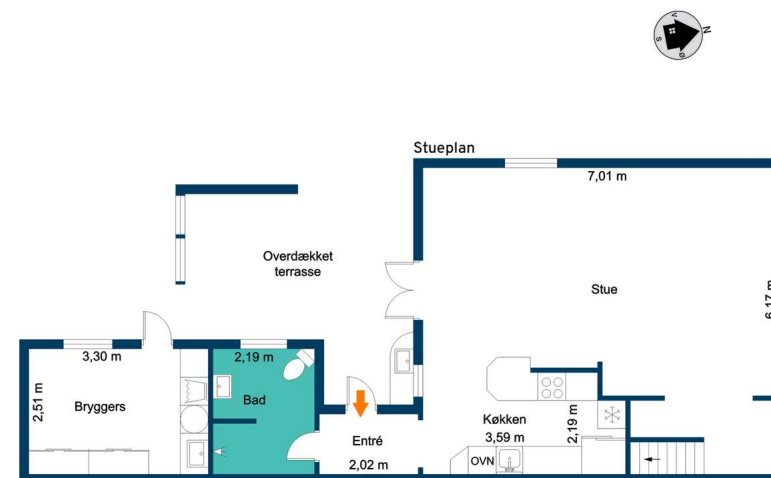
Sagsnr.: 6002789
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 17.08.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



REAL

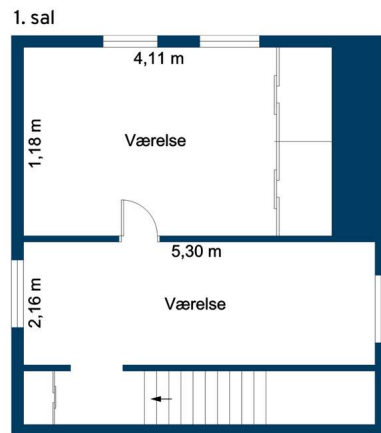
Vejledende tegning uden ansvar

God indretning

Adresse: Østerbrogade 20, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

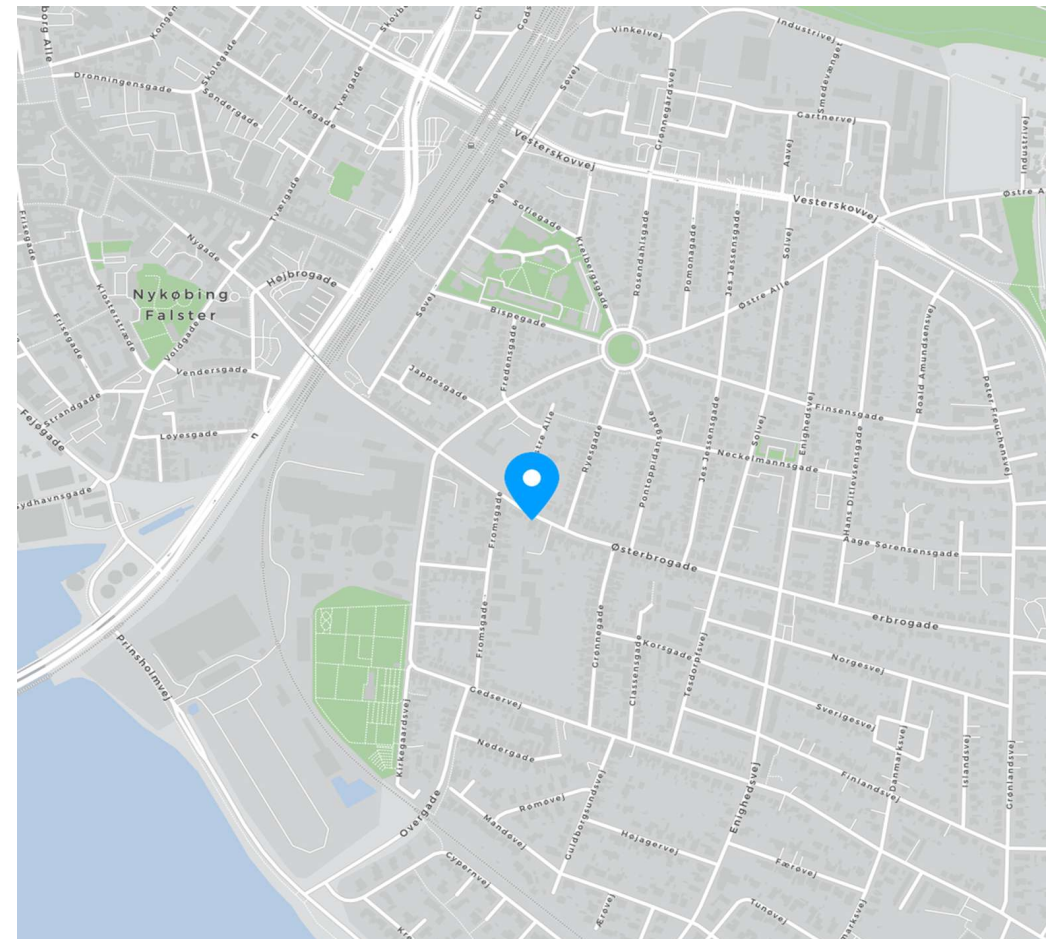
Sagsnr.: 6002789
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 17.08.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Ligger i centrum

Adresse: Østerbrogade 20, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6002789
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 17.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 690 Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.: 5426074
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1900/1927

Arealer**

Grundareal: 329 m²
Boligareal i alt: 102 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 9 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: 941.000
Grundværdi: 393.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 752.800
Grundlag for grundskyld: 314.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 20.12.1886 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 30.09.1889 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, brønd 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):

, Køle/fryseskab (Blomberg og Atlas 2. stk.), Opvaskemaskine (Bosch), Kogeplade (Bosh), Emhætte (Silverline), Ovn (Voss)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Østerbrogade 20, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6002789
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 17.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Firma: Top Danmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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.

BBR

Der er 2 udhuse der ikke er registreret på bbr.

Elrapport

Sælger har fået udbedret en del punkter i elrapporten.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.400 Forbrug: 17.700 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers udgift til fjernvarme i 2025 var kr. 12.831,-.

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: Østerbrogade 20, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6002789
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 17.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse 2026
Renovation standardløsning 2026

kr. 3.839
kr. 4.999
kr. 126
kr. 3.758

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 1.195.000
kr. 9.050
kr. 7.646
kr. 1.211.696

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. 12.722

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.593 md. / 79.112 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.253 md. / 63.041 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: Østerbrogade 20, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6002789
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 17.08.2026

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. 1.008.000

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.