

REAL



## Enighedsvej 33, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>146</b>
Kontant	<b>1.795.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.982</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>415</b>
Byggeår	<b>1944</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **6002897**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / [www.realmæglerne.dk/nykoebing](http://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: Enighedsvej 33, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6002897  
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 08.04.2026



## Enighedsvej 33 – Østerbro-charme med køkken/alrum, 4 værelser, skøn træterrasse og brugbar kælder

Der er noget helt særligt ved de klassiske muremestervillaer på Østerbro. De røde sten, det fine tegltag og de små detaljer i stuk og snedkeri, der får skuldrene til at falde ned, så snart man træder ind.

Enighedsvej 33 er netop sådan et hjem – varmt, velproportioneret og indrettet til hverdagen, I faktisk lever.

I ankommer til en villavej, hvor man hilser på naboerne og kan høre cyklerne hjule forbi på vej mod skole.

Trinene leder jer op til entréen, hvor trappen elegant forbinder husets etager. Her er plads til overtøj og sko, og fra første skridt mærker I de smukke plankegulve og den behagelige loftshøjde, der giver luft og ro.

### 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: Enighedsvej 33, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6002897  
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 08.04.2026

### Stueplan – samlingspunktet i huset

Hjertet er det store køkken/alrum i hele husets bredde. Lange bordplader, gode skabe, integrerede hvidevarer og en hyggelig sidde-niche gør madlavningen til en fornøjelse – også når lektierne skal klares ved siden af. De franske døre til stuen åbner for to gode opholdsrum, der hænger naturligt sammen: spisestuen til langbordet og hverdagsmiddage, stuen til film, fredagsslik og bogen, I ikke kan lægge fra jer. Og når vejret er med jer, går dobbeltdøren direkte ud på den store træterrasse i flere niveauer, så ude og inde smelter sammen.

I får desuden et ekstra værelse i stueplan – perfekt som hjemmekontor, gæsteværelse eller børneværelse – samt et praktisk gæste-wc lige op af trappen, der gør myldretiden lidt mere medgørlig.

### Førstesal – tre rigtige værelser

Oppe på førstesalen ligger en rolig soveafdeling med repos og tre regulære værelser, der kan fordeles efter behov og livsfase. Heroppe finder I også badeværelset i flotte lyse farver og med plads til vaskemaskine og tørretumbler.

### Kælderen – hverdagszonen med egen indgang

Kælderen er pæn og brugbar med flere disponible rum til vask, opbevaring, værksted og hobby. Her er egen indgang udefra, så fritidsgear, løbesko, barnevogn eller våde fodboldstøvler kan komme direkte ind uden at runde stuen. I et af de store rum er loftshøjden ca. 2,0 m, hvilket gør det ekstra anvendeligt til projekter og motion.

### Udeliv – sol, træterrasse og grønne hjørner

Terrassen er jeres sommerstue: plads til grill, krukker og langbordsmiddage, mens børnene tumler på græsset. Haven er overskuelig og afskærmet – nem at holde, nem at nyde – og giver lige præcis den mængde udeliv, der passer til en travl hverdag.

### Beliggenhed – det bedste af Østerbro

I bor trygt og centralt på Østerbro med kort til alt det vigtige. Skoledistriktet er Østerbroskolen, og som alternativ ligger privatskolen Sct. Joseph Søstrenes Skole også tæt på. Hverdagsindkøb og dagtilbud er i nærområdet, og på cykel er der hurtigt til centrum, stationen, kulturtilbud og caféer. Når weekenden kalder, ligger Park Friheden lige i nærheden med legeplads, bakker, lille sø, skateområde og boldbaner – et genialt sted til både små og store pauser.

### Det praktiske med den gode mavefornemmelse

Huset er den klassiske rødstensvilla fra 1940'erne med fjernvarme, smukke plankegulve og tidløs atmosfære. Energimærke C. Kort sagt: det hjem, hvor hverdagen glider – og hvor I får både sjæl, funktion og den rigtige adresse.

Glæd jer til Enighedsvej 33. Det føles rigtigt, allerede når I står på trappen.

Adresse: Enighedsvej 33, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6002897  
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 08.04.2026



Entre med gæste toilet



Køkken



Køkken



Spisestue med udgang til terrasse



Stue



Værelse (stueetage)

Adresse: Enighedsvej 33, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6002897  
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 08.04.2026



Værelse (1. sal)



Værelse (1. sal)



Badeværelse (1. sal)



Værelse (1. sal)



Kælder



Kælder



Adresse: Enighedsvej 33, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6002897  
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 08.04.2026

Stueplan

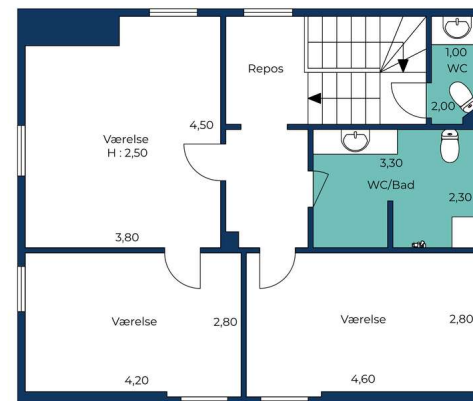


Vejledende tegning uden ansvar.

Terrasse

**REAL**

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

**REAL**

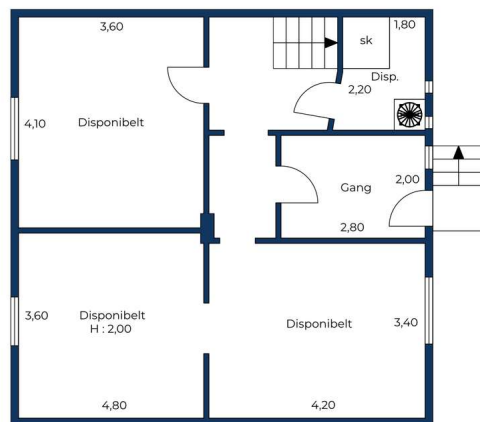


Adresse: Enighedsvej 33, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.795.000

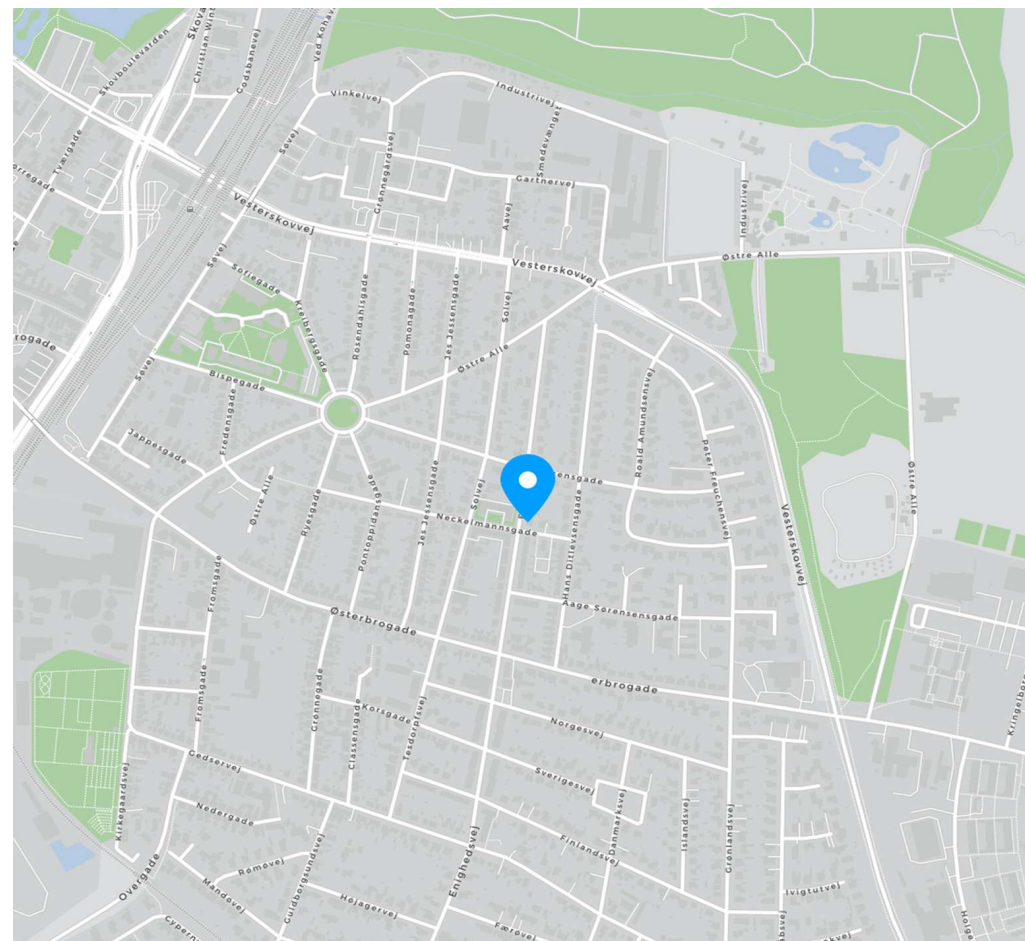
Sagsnr.: 6002897  
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 08.04.2026

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Enighedsvej 33, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6002897  
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 1324av Nykøbing F. Bygrunde  
BFE-nr.: 5427853  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1944

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi: 1.645.000  
Grundværdi: 377.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.316.000  
Grundlag for grundskyld: 301.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 415 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 146 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 82 m<sup>2</sup>  
Garage: 18 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 12.04.1944 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 22.01.1962 - anm byrder Dok om fælles brandmur/gavl mv  
- Nr. 3: 10.03.2004 - Lokalplan F43

**Planer**

Kommuneplan NYKF B20 - Ældre boligområde Østerbro Nykøbing F.  
Lokalplan NYK F43 - Østerbro

Tilbehør:

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

Kogeplade induktion med emfang Electrolux, ovn Samsung, køleskab Hisense, opvasker Logik, tørretumbler Beko, vaskemaskine Grundig

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Enighedsvej 33, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6002897  
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 08.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Den 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som diffust forurenede., jf. §1 i Lov nr. 507 af 7. Juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord, medmindre der er foretaget undersøgelser på den enkelte ejendom, og den er fundet fuldstændig fri for forurening.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.440 Forbrug: 15.648 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Enighedsvej 33, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6002897  
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 08.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.712	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	4.795	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Rottebekæmpelse 2026 ansl	kr.	75	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758	I alt	kr.	1.815.719
Husforsikring	kr.	8.440			

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. 23.780

**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 9.867 md. / 118.400 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.864 md. / 94.364 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: 25.03.2026

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: Enighedsvej 33, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6002897  
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 08.04.2026

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<sup>®</sup>

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.