Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984



Lyst og velindrettet 1-plansvilla med hyggelig og lukket gårdhave i attraktive Sundby

Pilesvinget 22

4800 Nykøbing F

Pris	2.295.000 kr.
Udbetaling	115.000 kr.
Brutto	13.505 kr.
Netto	10.572 kr.
Ejerudgift (md)	2.030 kr.
Boligareal	166 m^2
Carport	22 m^2
Udhus	26 m^2
Grundareal	704 m^2
Værelser	7
Antal plan	1
Byggeår	1969/1978
Sagsnummer	2026158
Ejendomstype	Villa
Energimærke	C

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

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: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 2026158
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 06.10.2026



Denne indbydende 1-plansvilla på 166 m2 byder på en sjældent god planløsning, hvor lys, luft og funktionalitet går hånd i hånd. Her får I hele fire rigtig gode værelser, to badeværelser og en oplagt forældreafdeling med eget badeværelse, så hjemmet passer perfekt til både familien og jer, der ønsker god plads i hverdagen. Boligen fremstår lys og rummelig med en behagelig atmosfære, der gør det let at føle sig hjemme fra første øjeblik.

Hjertet i huset er det store alrum og spisestue i åben forbindelse med spisekøkkenet, hvor der er god plads til både hverdag, samvær og gæster. Herfra er der direkte udgang til den skønne, helt lukkede og flisebelagte gårdhave, som fungerer som en naturlig forlængelse af opholdsrummene. Den hyggelige opholdsstue ligger separat og har skydedør til samme gårdhave samt indbygget pejs, der tilfører både varme og charme. Der er desuden mulighed for at etablere udgang fra køkkenet til en morgen-terrasse, hvis drømmen er endnu mere udeliv.

Grunden på 704 m2 er helt lukket og giver trygge rammer til børnenes leg samt et privat og roligt uderum, der kan nydes året rundt. Den lukkede baghave understøtter følelsen af fred og afskærmning, mens gårdhaven indbyder til afslapning og hyggelige stunder i læ. Beliggenheden i Sundby er samtidig særdeles attraktiv med kort afstand til skov, vand, ny skole, børneinstitutioner og hverdagens nødvendigheder. Her får I en bolig, der kombinerer god plads, gennemtænkt indretning og en skøn, familievenlig placering.

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: Lasse Øster Dalsgaard

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 2026158
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 06.10.2026



Køkken



Terrasse



Stue



Køkken



Spisestue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 2026158
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 06.10.2026



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Børneværelse



Børneværelse



Børneværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 2026158
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 06.10.2026



Badeværelse



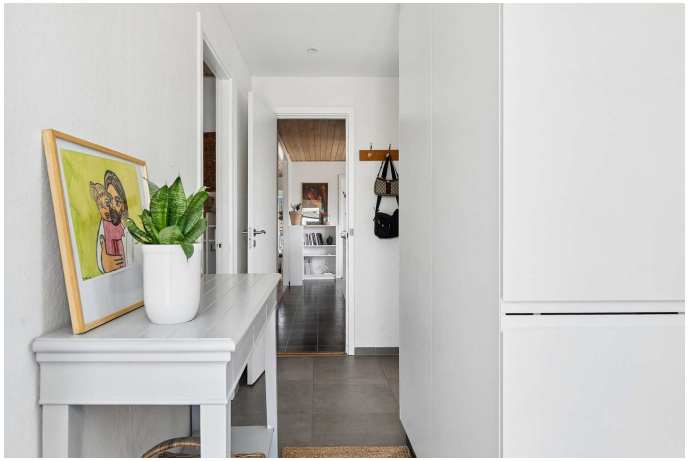
Badeværelse



Bryggers



Gang



Gang



Udendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 2026158
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 06.10.2026



Set fra vejen



Set fra vejen



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 2026158
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 06.10.2026



Udendørs



Set fra vejen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

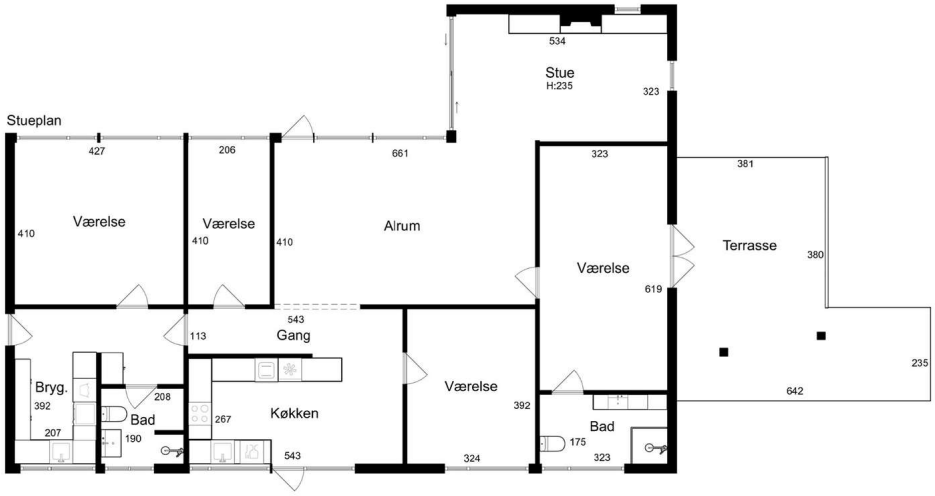
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

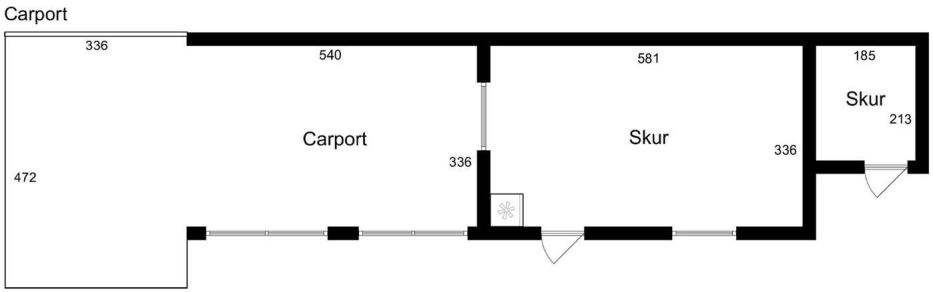
Adresse: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 2026158
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 06.10.2026



Stueplan



Anneks

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

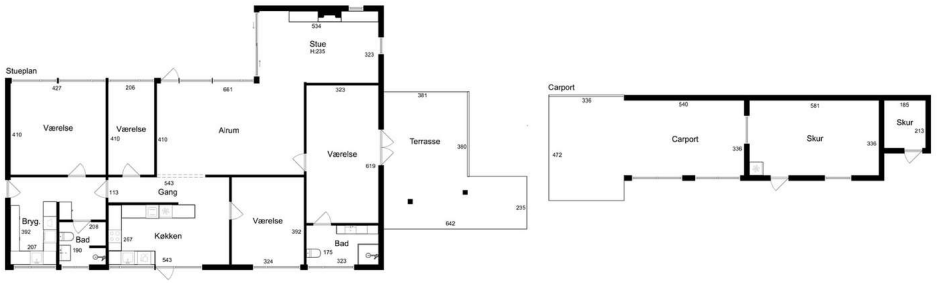
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

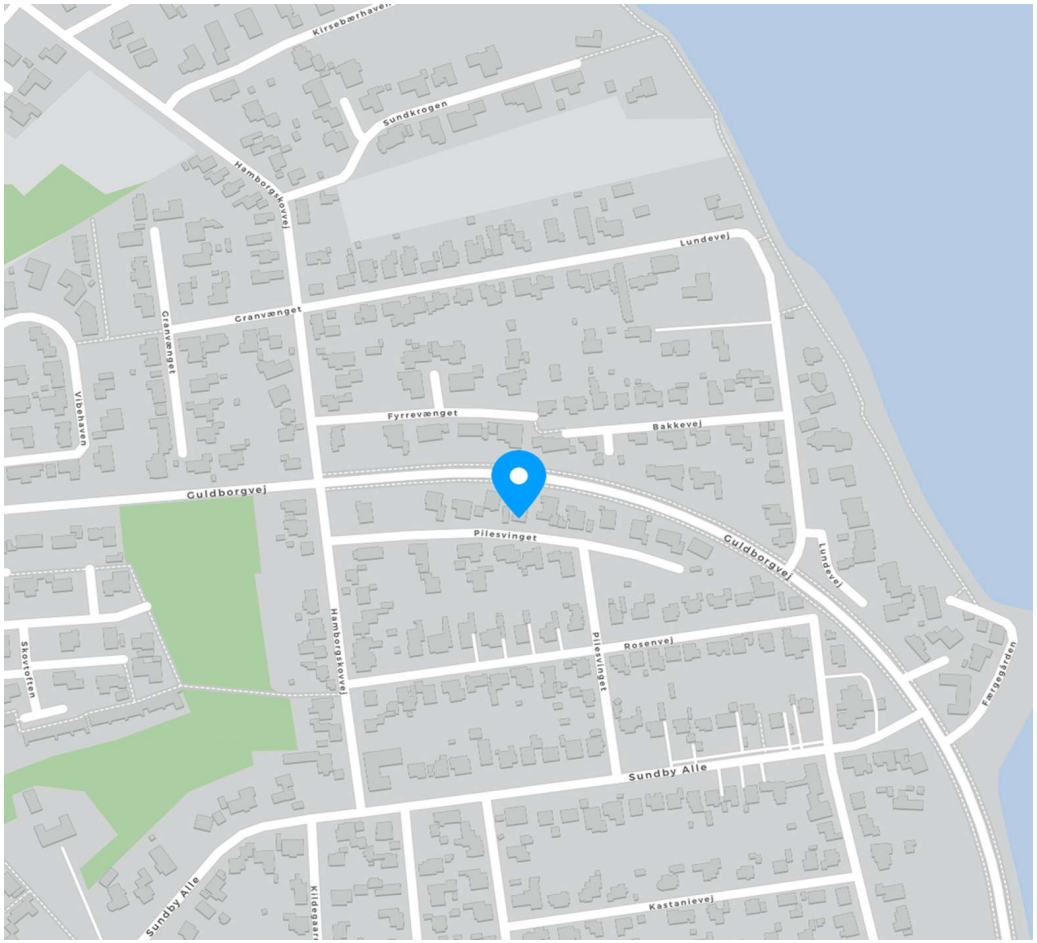
Adresse: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 2026158
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 06.10.2026



Alle plan (1x1)



Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 2026158
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 06.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	1fm Sundby By, Toreby
BFE-nr.:	3088498
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1969/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.542.000
Grundværdi:	423.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.233.600
Grundlag for grundskyld:	338.400

Arealer**

Grundareal:	704 m^2
Boligareal i alt:	166 m^2
Øvrige arealer:	
Carport:	22 m^2
Udhus:	26 m^2

** 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: 09.05.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 22.05.1933 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv
- Nr. 3: 07.12.1976 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 14.07.1980 - Dok om adgangsbegrænsning mv

Planer
Kommuneplan SUND B2 - Boligområde, nord for Linde Alle Sundby

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

Ovn (AEG), Kogeplade (AEG, Induction), Emhætte (Ukendt), Køleskab (AEG), Opvaskemaskine (Wasco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN OLE HANSEN SIDEN 1984

Adresse: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 2026158
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 06.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 16.881 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat 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 salgsopstillingens 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 C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN OLE HANSEN SIDEN 1984

Adresse: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 2026158
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 06.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.291
Grundskyld	kr.	5.381
Renovation	kr.	3.758
Husforsikring	kr.	7.690
Rottebekæmpelse	kr.	240
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.360

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	2.329.444

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.505 md. / 162.060 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.572 md. / 126.864 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN OLE HANSEN SIDEN 1984

Adresse: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 2026158
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 06.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 1.814.000
Nr. 6: hovedstol kr. 335.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen



Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer.Vi er begge født og opvokset på Sydhavsøerne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmæglerkæder.Vi sætter stor pris på at være dine lokale ejendomsmæglere, frie og uafhængige - det mener vi, giver det bedste resultat for dig som kunde.På gensyn i butikken - Hilsen Lasse Øster Dalsgaard

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199
post@john-ole.dk
www.john-ole.dk



Lasse Øster Dalsgaard

Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881
ld@john-ole.dk