

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



Velholdt villa centralt i Sundby

Hamborgskovvej 23

4800 Nykøbing F

Pris	1.195.000 kr.
Udbetaling	60.000 kr.
Brutto	6.578 kr.
Netto	5.242 kr.
Ejerudgift (md)	1.907 kr.
Boligareal	93 m ²
Kælderareal	58 m ²
Garage	17 m ²
Grundareal	830 m ²
Værelser	3
Antal plan	2
Byggeår	1937
Sagsnummer	2026256
Ejendomstype	Villa
Energimærke	E

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: Hamborgsskovvej 23, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026256
Ejerudgift/md.: kr. 1.907

Dato: 13.07.2026



På Hamborgsskovvej 23 finder du en velholdt villa tæt på alle hverdagens gøremål, alt fra offentlig transport til indkøb. Ydermere er du ikke langt fra skøn natur og Hamborgskoven der giver gode muligheder for hyggelige gåture. Ikke nok med det er du beliggende i gåafstand ned til Guldborgsund!

Ejendommen er indrettet som følgende:

Du træder ind i entréen med trapper til førstesalen og kælderen. Fra entréen har du også indgang til den rummelige stue der giver plads til både sofaarrangementet og spisebordet. Herfra er der adgang til køkkenet, samt udgang til udestue (ikke registreret på BBR), herfra er trappe ned til hyggelig terrasse.

Førstesalen byder på to gode værelser samt badeværelse med toilet, brus og vask.

Kælderen er indrettet med fordelingsgang der giver adgang til fire gode disponible rum, hvoraf der blandt andet er indrettet vaskerum. Der er fra kælderen direkte udgang til grunden.

Udvendigt finder du indkørsel hvor du for enden har garage. Haven er dejligt lukket, og byder også på hyggelig flisebelagt terrasse.

Vi står klar med nøglerne, så tøv endelig ikke med at kontakte os for en fremvisning.

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

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: Hamborgskovvej 23, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026256
Ejerudgift/md.: kr. 1.907

Dato: 13.07.2026



Spisestue



Stue



Køkken



Køkken



Indendørs

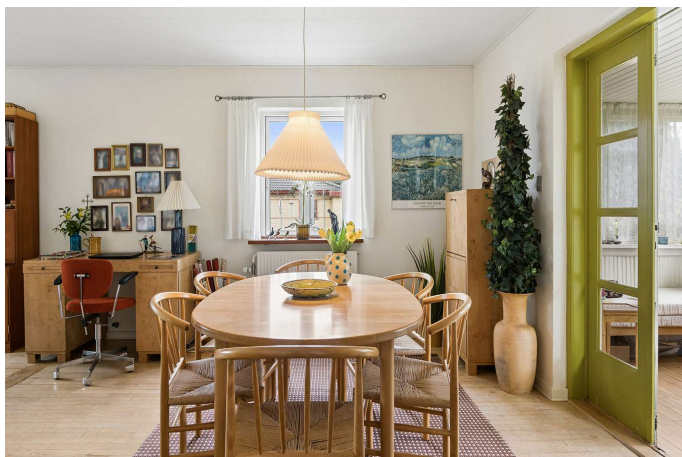


Stue

Adresse: Hamborgskovvej 23, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026256
Ejerudgift/md.: kr. 1.907

Dato: 13.07.2026



Spisestue



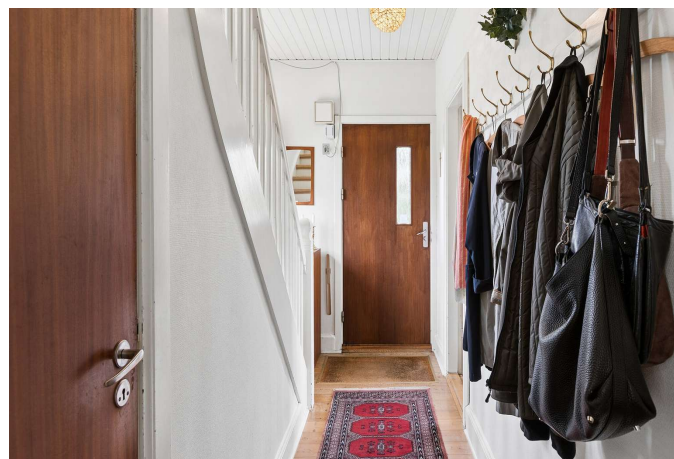
Spiseplads



Indendørs



Indendørs



Indendørs



Indendørs

Adresse: Hamborgskovvej 23, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026256
Ejerudgift/md.: kr. 1.907

Dato: 13.07.2026



Indendørs



Opgang



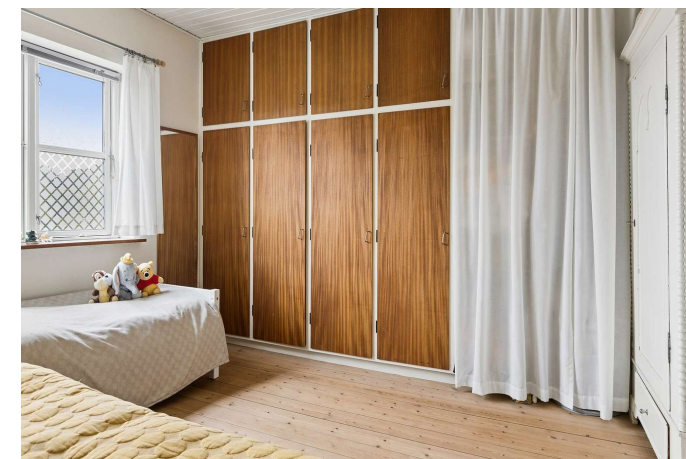
Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

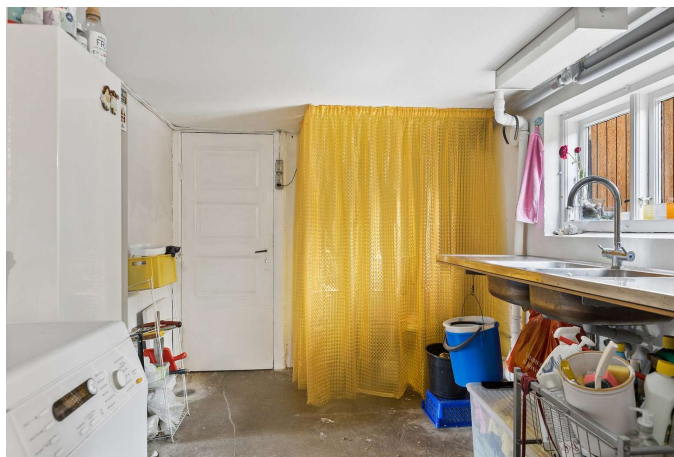
Adresse: Hamborgskovvej 23, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026256
Ejerudgift/md.: kr. 1.907

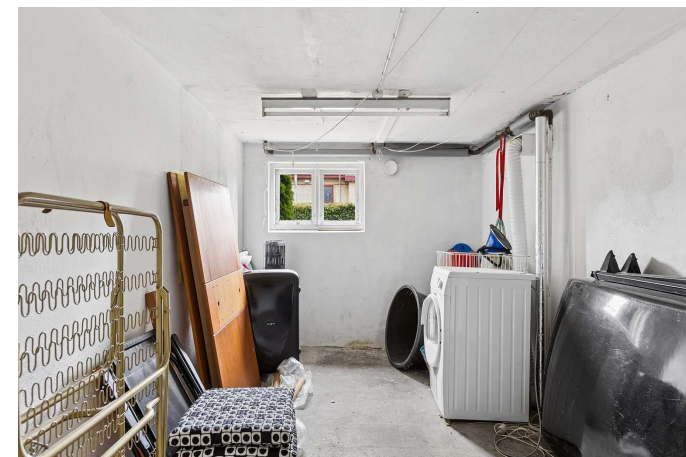
Dato: 13.07.2026



Soveværelse



Bryggers



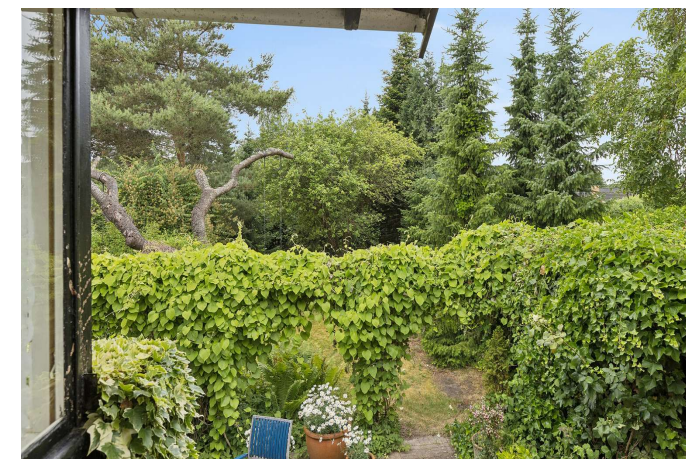
Bryggers



Terrasse



Terrasse



Udsigt

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

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET

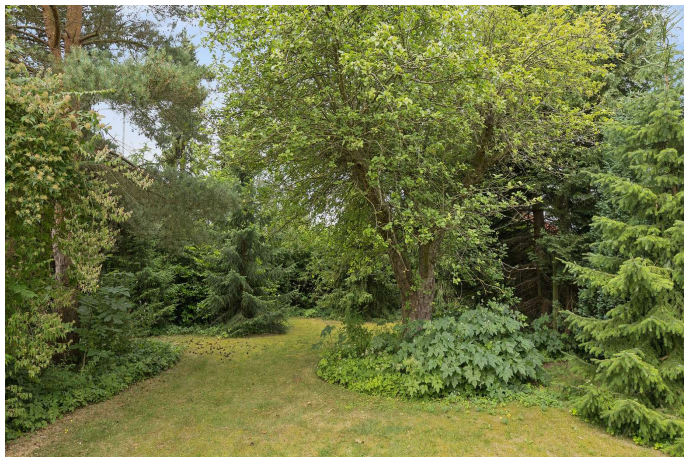
JOHN OLE HANSEN

SIDEN 1984

Adresse: Hamborgskovvej 23, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026256
Ejerudgift/md.: kr. 1.907

Dato: 13.07.2026



Set fra haven

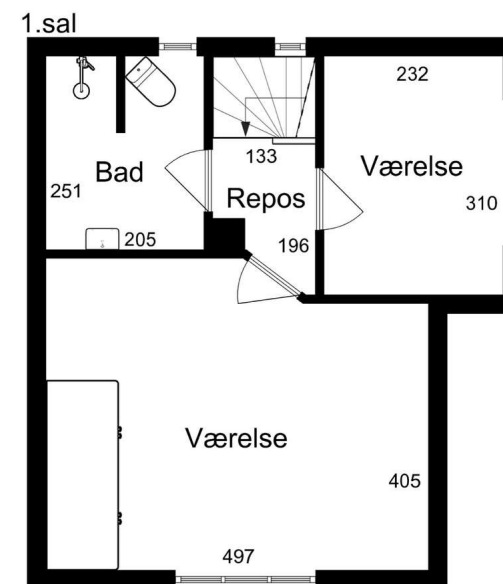
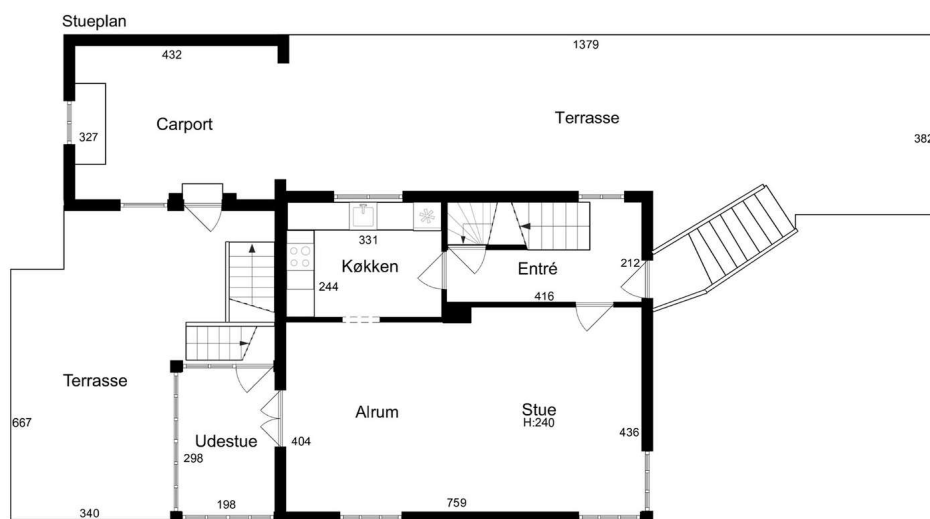


Set fra haven

Adresse: Hamborgskovvej 23, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026256
Ejerudgift/md.: kr. 1.907

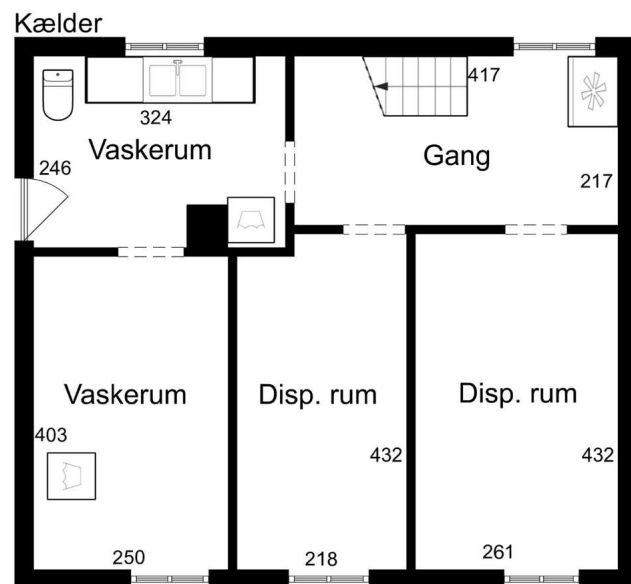
Dato: 13.07.2026



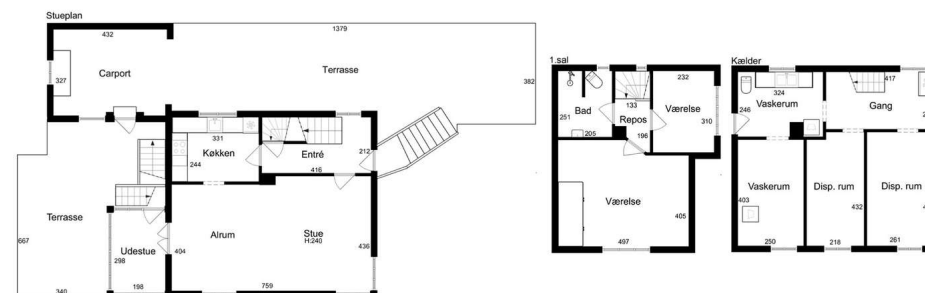
Adresse: Hamborgskovvej 23, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026256
Ejerudgift/md.: kr. 1.907

Dato: 13.07.2026



Kælder



Alle plan (1x1)

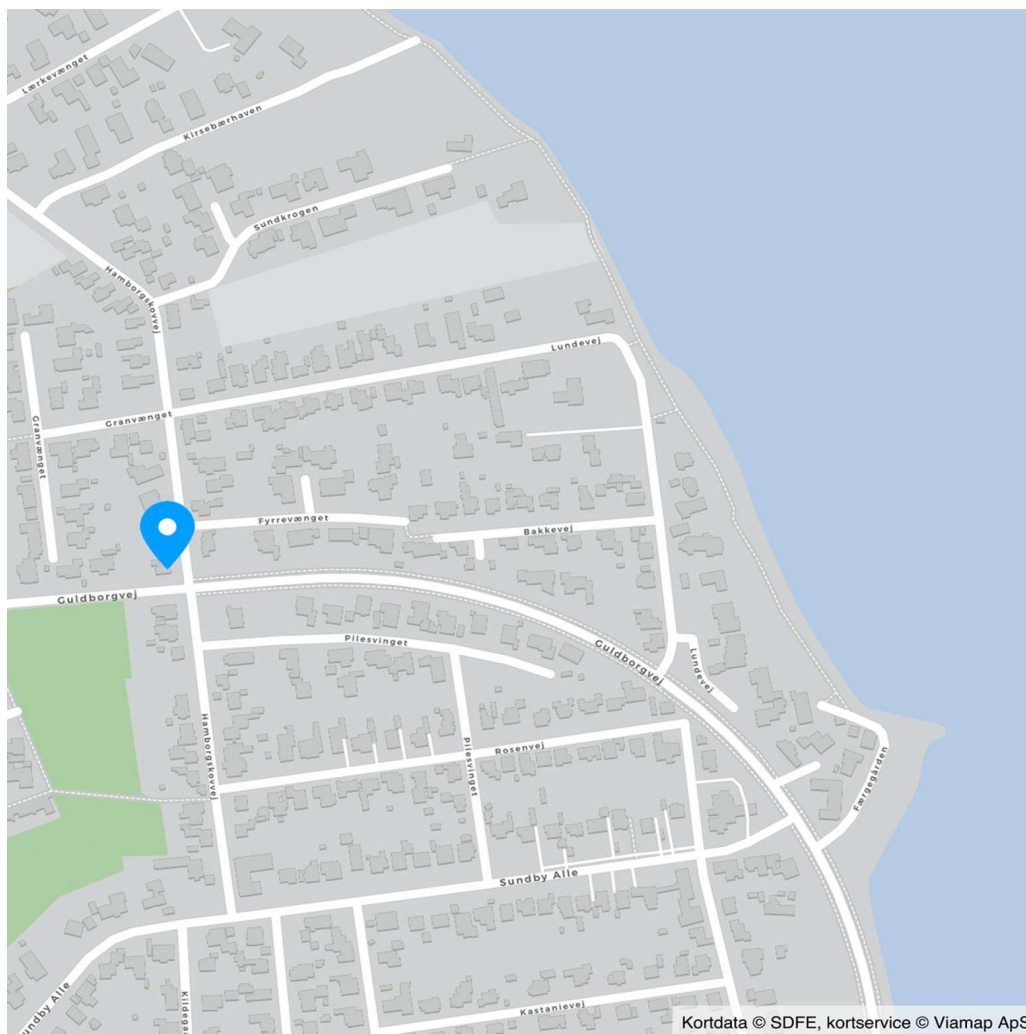
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Hamborgskovvej 23, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026256
Ejerudgift/md.: kr. 1.907

Dato: 13.07.2026



Dato: 13.07.2026

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hamborgskovvej 23, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026256
Ejerudgift/md.: kr. 1.907

Dato: 13.07.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Forsikringsoplysninger er ved at blive indhentet. Udgiften til forsikringen er anslået.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 12.874 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2017
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.
Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
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 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.

Adresse: Hamborgskovvej 23, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026256
Ejerudgift/md.: kr. 1.907

Dato: 13.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.071	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	6.894	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.758	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Husforsikring. Anslået	kr.	7.000	I alt	kr.	1.214.050
Rottebekæmpelse	kr.	158			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 22.882			

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 6.578 md. / 78.942 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.242 md. / 62.904 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 kon-
verterbart 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 her-
under. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026
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. Gennem-
snitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Hamborgskovvej 23, Sundby, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 1.195.000	Sagsnr.: 2026256 Ejerudgift/md.: kr. 1.907	Dato: 13.07.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 7: hovedstol kr. 641.000 Nr. 8: hovedstol kr. 77.000	

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 Sydhav-
sørne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmægler-
kæder. 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 Han- sen

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