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



Gulstensvilla med udestue og stor have tæt på Guldborgsund

Sundby Alle 74

4800 Nykøbing F

Pris	2.350.000 kr.
Udbetaling	120.000 kr.
Brutto	13.206 kr.
Netto	10.529 kr.
Ejerudgift (md)	2.368 kr.
Boligareal	153 m^2
Carport	20 m^2
Udhus	68 m^2
Grundareal	1.209 m^2
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1975/1987
Sagsnummer	2026374
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: Sundby Alle 74, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 2026374
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 26.11.2026



På Sundby Alle 74 venter en indbydende gulstensvilla fra 1975 med 153 m² bolig i ét plan og en dejlig grund på 1.209 m². Her får I en velindrettet base med fjernvarme, skønne uderum og nærhed til både skole, daginstitution og indkøb. Guldborgsund lokker med gåture, mens Hamborgskoven byder på mountainbiketure.

Entréen byder velkommen med murstensvægge, flisegulv med gulvvarme og indbyggede skabe. Herfra fortsætter boligen med gæstetoilet og en fordelingsgang med pænt trægulv. To værelser giver plads til eksempelvis børneværelse, kontor eller gæster, og ligesom soveværelset har de indbyggede skabe. Fra soveværelset er der direkte adgang til badeværelset og udgang til en hyggelig morgenterrasse.

Badeværelset er indrettet med spabad, bruseniche og sauna, så der er lagt op til afslapning i hjemlige rammer. Her er også gulvvarme, spots og vask med opbevaring. Den store stue har pænt trægulv med gulvvarme og god plads til både spiseafdeling og sofahjørne. To skydedøre forbinder stuen med den 24 m² store udestue.

Udestuen har flisegulv med gulvvarme og et stort skydedørsparti mod terrassen. Også køkkenet har terrasseudgang, gulvvarme og plads til spisebord, mens kogeøen og de gode bordflader giver fine rammer om madlavningen. De flere udgange gør det let at tage måltider og hyggestunder med udenfor.

Et udhus på 29 m² med adgang fra carporten rummer vask og rigelig skabsplads samt en bagerste del indrettet til bryggers med tilslutning til vaskesøjle, plads til fryser og ekstra køleskab samt haveudgang. Hertil kommer carport, overdækning til cykler og haveredskaber samt et skur bagerst i haven.

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: Sundby Alle 74, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 2026374
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

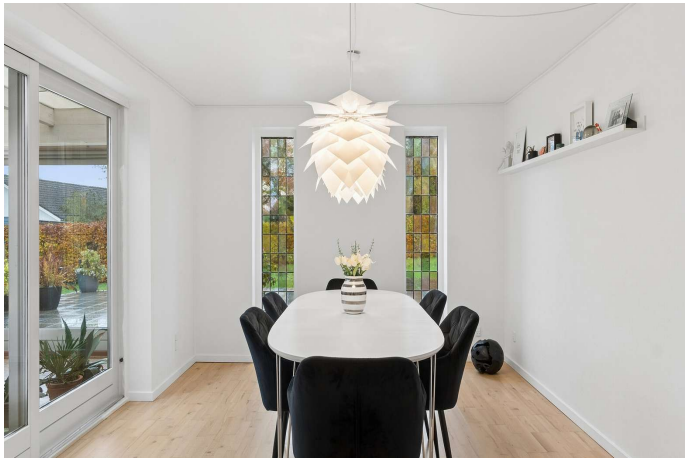
Dato: 26.11.2026



Luftfoto



Stue



Spisestue



Køkken



Soveværelse



Bryggers

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: Sundby Alle 74, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 2026374
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 26.11.2026



Indendørs



Spisestue



Køkken



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: Sundby Alle 74, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 2026374
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

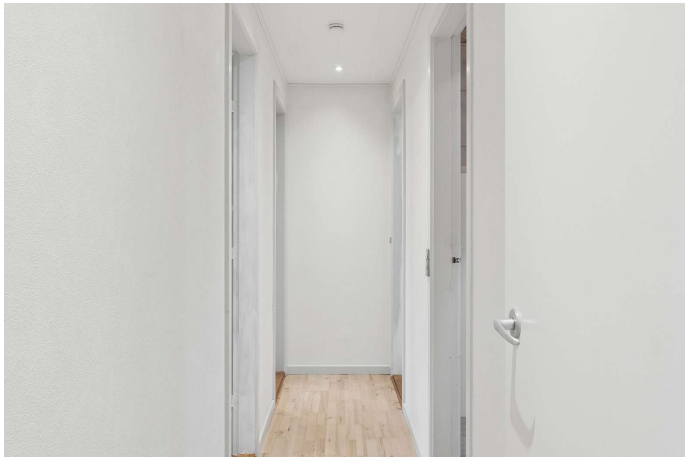
Dato: 26.11.2026



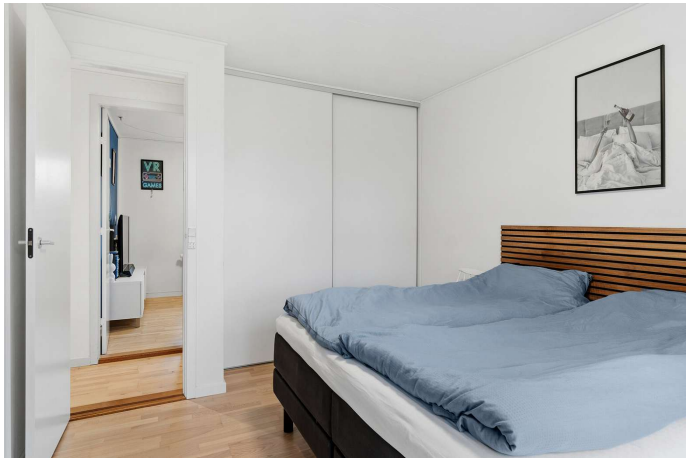
Stue



Gang



Gang



Soveværelse



Værelse



Værelse

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: Sundby Alle 74, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 2026374
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 26.11.2026



Badeværelse



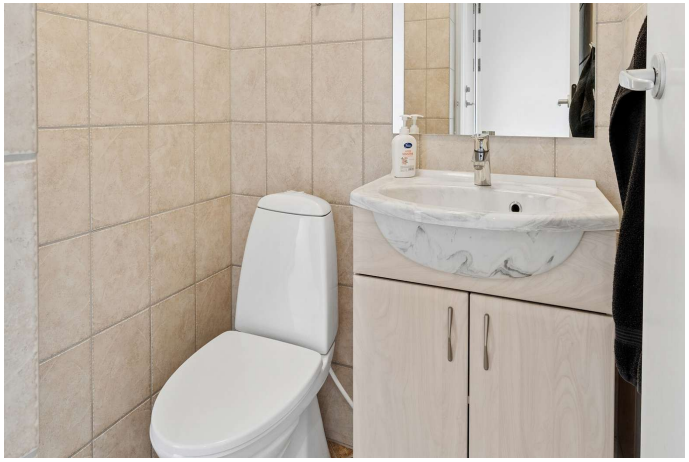
Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Indendørs

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: Sundby Alle 74, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 2026374
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 26.11.2026



Overdækket terrasse



Stue



Overdækket terrasse



Indendørs



Set fra haven



Set fra haven

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: Sundby Alle 74, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 2026374
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 26.11.2026



Set fra haven



Set fra haven



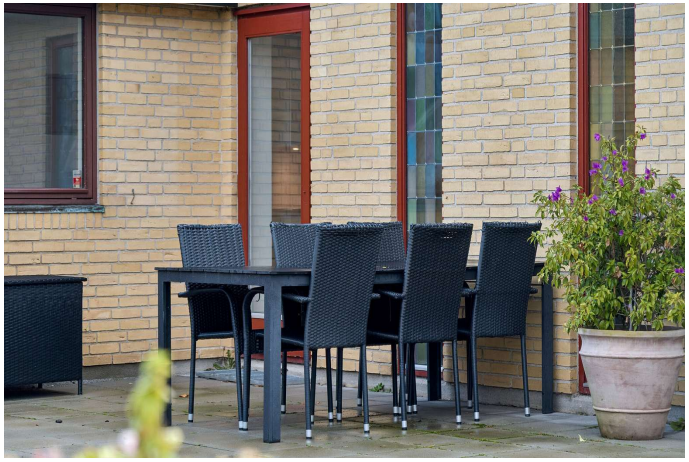
Udendørs



Have



Have



Terrasse

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: Sundby Alle 74, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 2026374
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 26.11.2026



Set fra vejen



Luftfoto

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: Sundby Alle 74, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.350.000

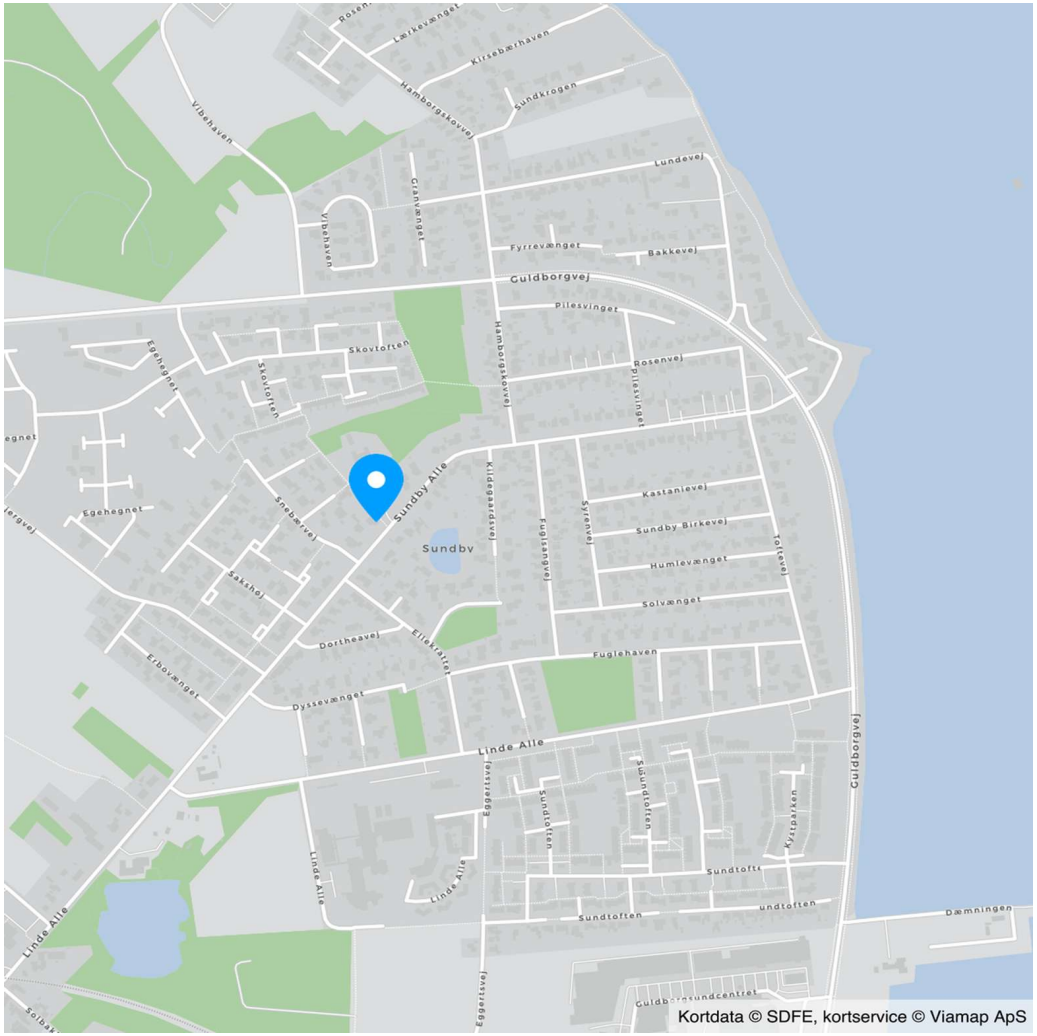
Sagsnr.: 2026374
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 26.11.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



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: Sundby Alle 74, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 2026374
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 26.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	47ap Nagelsti By, Toreby
BFE-nr.:	3088069
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1975/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.809.000
Grundværdi:	606.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.447.200
Grundlag for grundskyld:	484.800

Arealer**

Grundareal:	1.209 m^2
Boligareal i alt:	153 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	24 m^2
Udhus:	29 m^2
Carport:	20 m^2
Udhus:	14 m^2
Udhus:	25 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: 16.07.1969 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 20.12.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , Vedr 47A
- Nr. 3: 08.03.1973 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 09.01.1995 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Retsanm

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

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

Kogeplade (Brand, Induction), Ovn (Miele, Indbygningsovn), Opvaskemaskine (AEG), Emhætte (ukendt), Køleskab (Gorenje)

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: Sundby Alle 74, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 2026374
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 26.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.764 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme / pejs - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Åben 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: 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 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.

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: Sundby Alle 74, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 2026374
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 26.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.381
Grundskyld	kr.	7.708
Renovation	kr.	3.758
Grundejerforening / ANSLÅET	kr.	300
Husforsikring / ANSLÅET	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	272
Skorstensfejning / ANSLÅET	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.419

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.350.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	2.385.950

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.206 md. / 158.474 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.529 md. / 126.344 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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: Sundby Alle 74, Sundby, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 2.350.000	Sagsnr.: 2026374 Ejerudgift/md.: kr. 2.368	Dato: 26.11.2026

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. 1.667.000 Nr. 6: hovedstol kr. 233.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen



Virksomheden "Ejendomsmægler John Ole Hansen" har mere end 50 års ejendomsmæglererfaring på Lolland-Falster. John Ole overdrog i 2023 firmaet til Lasse Øster Dalsgaard, som driver det videre i den samme ånd, der har været det naturlige valg for kunder gennem flere generationer. Lasse er - ligesom John Ole - født og opvokset på Sydhavsøerne, og han driver i dag en selvstændig ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store ejendomsmæglerkæder, der er ejede af pengeinstitutterne.

- Jeg sætter stor pris på at være din lokale ejendomsmægler, fri og uafhængig. Det mener jeg, giver det bedste resultat for dig som kunde. På gensyn i butikken. Venlig 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