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



Naturskønne omgivelser og alligevel nær alt det praktiske.

Sundbyvej 42

4840 Nørre Alslev

Pris	1.195.000 kr.
Udbetaling	60.000 kr.
Brutto	6.765 kr.
Netto	5.392 kr.
Ejerudgift (md)	1.377 kr.
Boligareal	157 m^2
Kælderareal	4 m^2
Garage	36 m^2
Udhus	33 m^2
Grundareal	1.032 m^2
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1946/2018
Sagsnummer	2026385
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: Sundbyvej 42, Lundby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026385
Ejerudgift/md.: kr. 1.377

Dato: 19.11.2026



Velkommen til Sundbyvej 42.

Gedigen og indbydende landvilla beliggende i naturskønne omgivelser og alligevel er det nemt at komme til byen, motorvejstilkørslen m.m.

Ejendommen er igennem årene moderniseret og istandsat, der er skønne lofter, god lofthøjde, plankegulve, dejlige lysindfald m.m.

Grunden er på 1.032 m2, flot anlagt med både varieret beplantning og flisebelagt terrasse, haven er både børnevenlig og samtidig er her god plads og ro til at læse en god bog, samles til grill hygge på terrassen og meget mere.

Der er fibernet, så mulighed for hjemmearbejdsplads. Ejendommen har energimærke C.

Ejendommen er indrettet med:
Entrè med trappe til 1. sal. Badeværelse med bruser, vask og toilet. Stor og skøn opholdsstue med brændeovn. Værelse/kontor/ekstra stue, herfra er der adgang til værelse. Køkken med kig til terrassen og den dejlige have. Bryggers med vaskemaskine og udgang til terrassen og haven.

Første salen er udnyttet med: Møblerbart repos. Stort værelse med skabe samt et værelse mere.

Garage-/udhusbygning med plads til både opbevaring, fyrrum, garage, hobbyrum m.m.

Ejendommen må anvendes som flexbolig/fritidshus

Ring og hør nærmere.

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: Sundbyvej 42, Lundby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026385
Ejerudgift/md.: kr. 1.377

Dato: 19.11.2026



Luftfoto



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue og kig til værelse/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: Sundbyvej 42, Lundby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026385
Ejerudgift/md.: kr. 1.377

Dato: 19.11.2026



Køkken



Køkken



Køkken og kig til bryggers



Ekstra stue/kontor/værelse



Soveværelse



Soveværelse

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

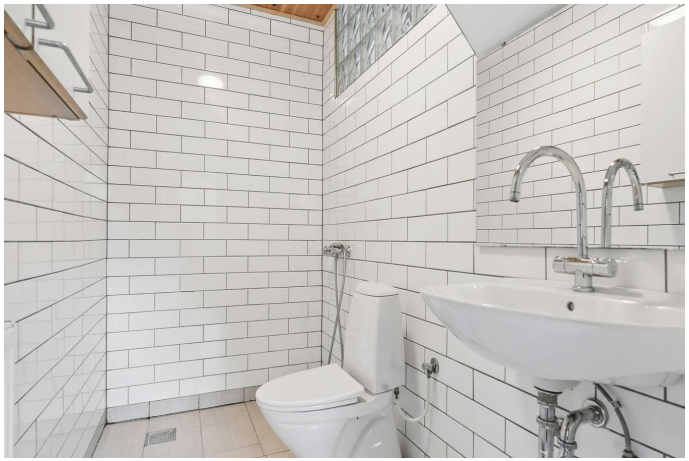
Adresse: Sundbyvej 42, Lundby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026385
Ejerudgift/md.: kr. 1.377

Dato: 19.11.2026



Værelse



Badeværelse



Værelse 1. sal



Værelse / 1. sal



Repos



Entrè med trappe til 1. sal

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: Sundbyvej 42, Lundby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026385
Ejerudgift/md.: kr. 1.377

Dato: 19.11.2026



Terrasse



Terrasse



Dejlig have



Udendørs



Ejendommen og forhaven



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

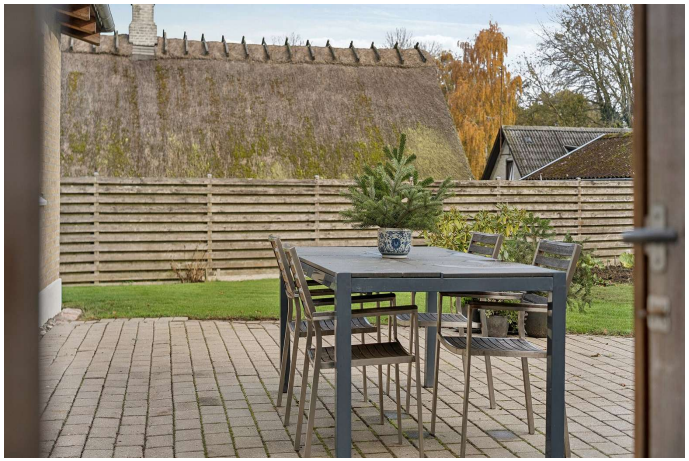
Adresse: Sundbyvej 42, Lundby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026385
Ejerudgift/md.: kr. 1.377

Dato: 19.11.2026



Indendørs



Terrasse



Set fra haven



Set fra haven



Luftfoto



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: Sundbyvej 42, Lundby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026385
Ejerudgift/md.: kr. 1.377

Dato: 19.11.2026



Lidt stemning



Luftfoto

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: Sundbyvej 42, Lundby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

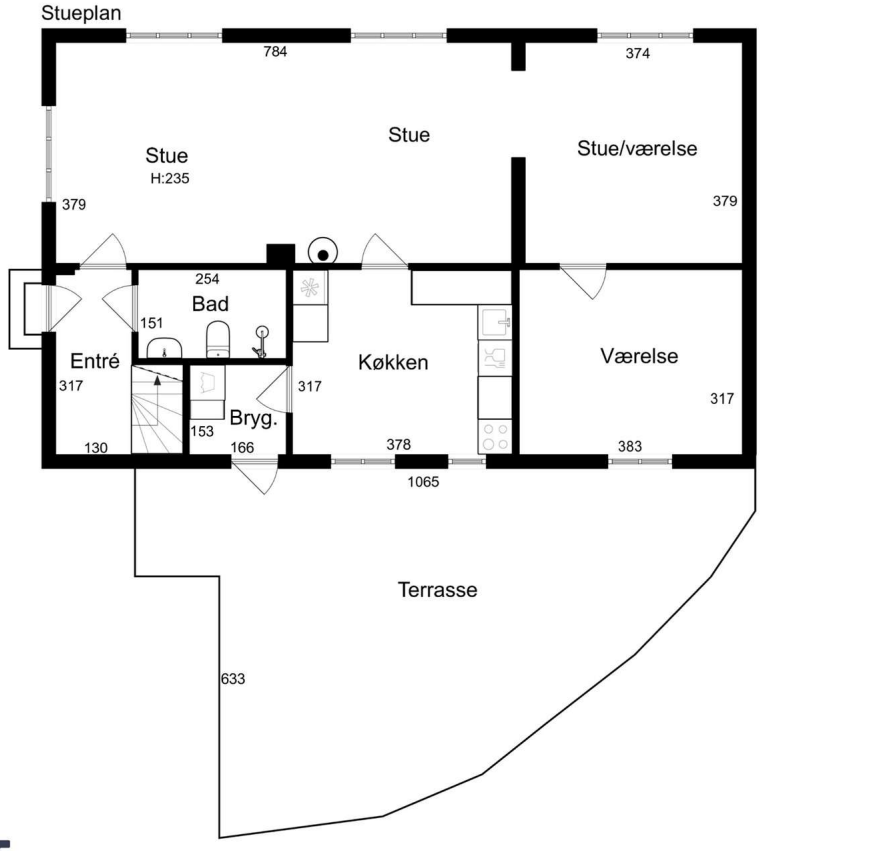
Sagsnr.: 2026385
Ejerudgift/md.: kr. 1.377

Dato: 19.11.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

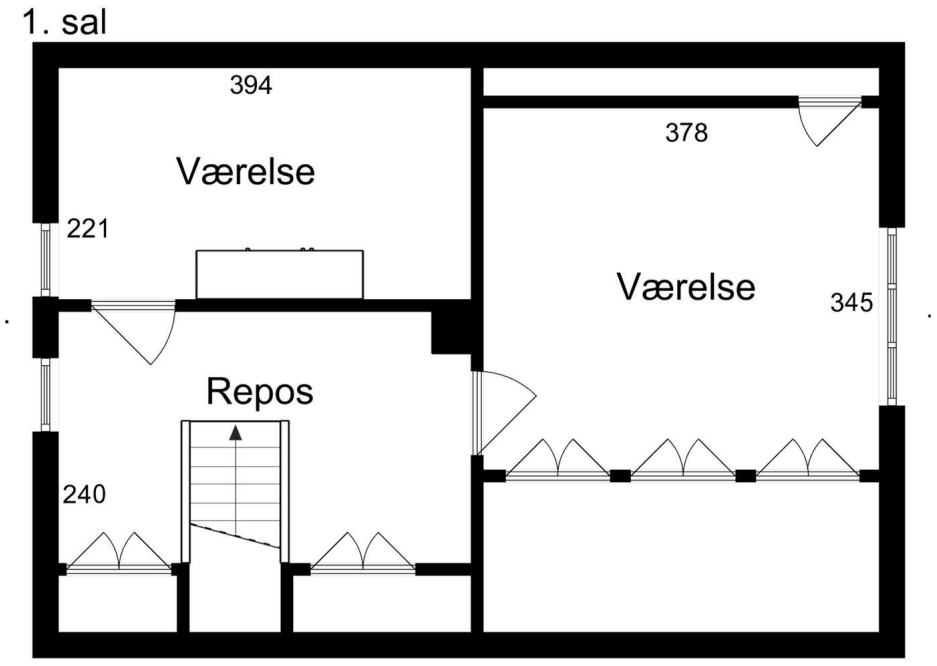
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Sundbyvej 42, Lundby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

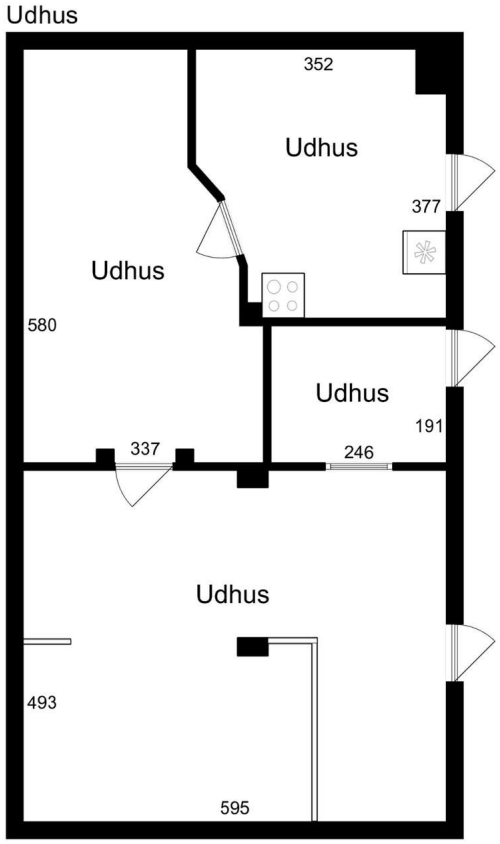
Sagsnr.: 2026385
Ejerudgift/md.: kr. 1.377

Dato: 19.11.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

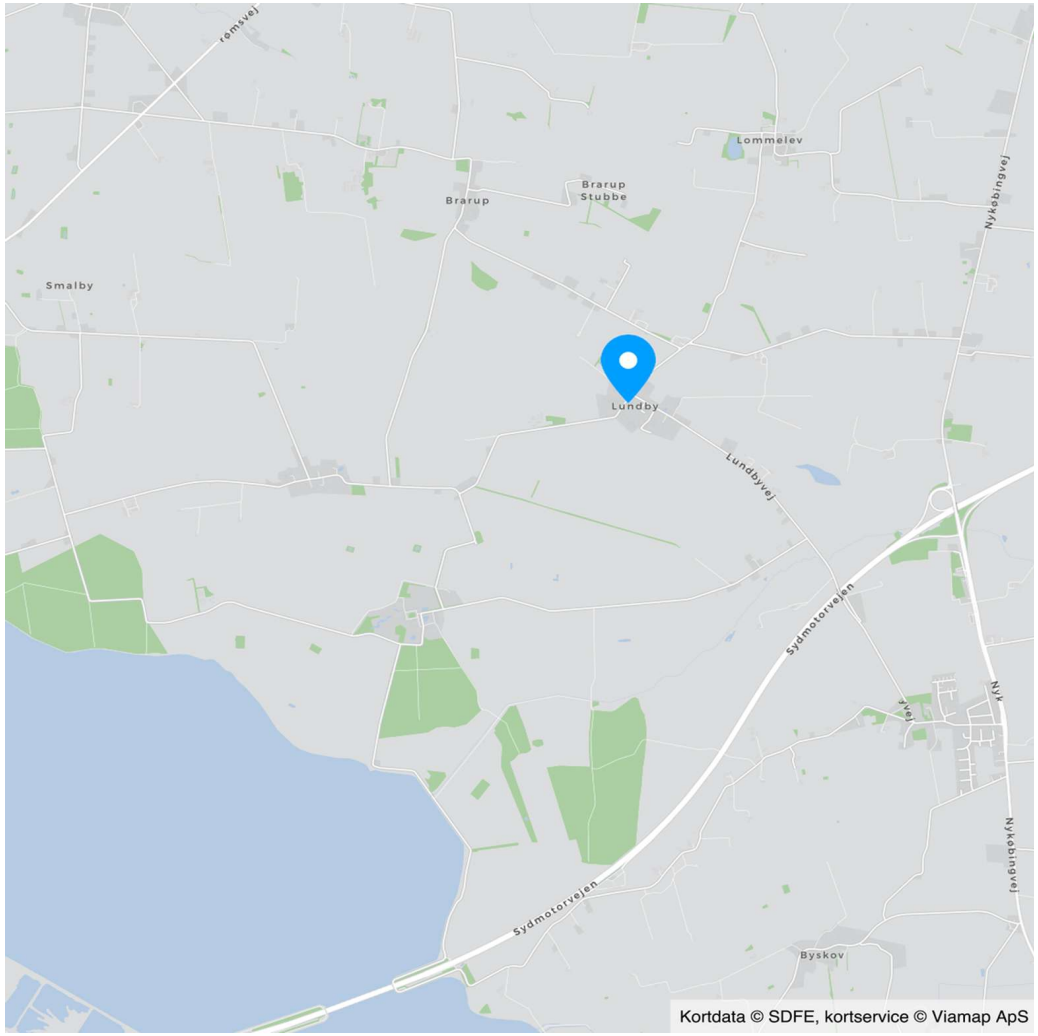
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Sundbyvej 42, Lundby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026385
Ejerudgift/md.: kr. 1.377

Dato: 19.11.2026



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: Sundbyvej 42, Lundby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026385
Ejerudgift/md.: kr. 1.377

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	11k Lundby By, Brarup
BFE-nr.:	3116382
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1946/2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	693.000
Grundværdi:	176.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	554.400
Grundlag for grundskyld:	140.800

Arealer**

Grundareal:	1.032 m^2
Boligareal i alt:	157 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	4 m^2
Garage:	36 m^2
Udhus:	33 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: 01.10.2013 - DEKLARATION om husspildevandspumpestation, spildevandstrykledning og elledning

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

Opvaskemaskine (Miele, Der er lidt fejl ved maskinen/når den skal lukkes), Emhætte (Eico), Køleskab (AEG), Vaskemaskine (Miele)

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: Sundbyvej 42, Lundby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026385
Ejerudgift/md.: kr. 1.377

Dato: 19.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 18.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fyr med fast brændsel
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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: Sundbyvej 42, Lundby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026385
Ejerudgift/md.: kr. 1.377

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.827
Grundskyld	kr.	2.239
Renovation	kr.	3.758
Husforsikring/anslået	kr.	6.500
Rottebekæmpelse	kr.	204
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.528

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	1.224.050

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 6.765 md. / 81.182 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.392 md. / 64.707 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: Sundbyvej 42, Lundby, 4840 Nørre Alslev Kontantpris: kr. 1.195.000	Sagsnr.: 2026385 Ejerudgift/md.: kr. 1.377	Dato: 19.11.2026

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. 2: hovedstol kr. 639.999 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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



Anne Bogø Rasmussen
Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916
abr@john-ole.dk