

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



Sti til Guldborgsund og medejer af fællesareal med badebro. Dejlig etplans villa.

## Lundevej 43, Sundby

4800 Nykøbing F

PRIS	2.295.000
UDBETALING	115.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	13.157
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	10.432
EJERUDGIFT (MD.)	2.125
BOLIGAREAL	143 m <sup>2</sup>
CARPORT	41 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	1.375 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1978
SAGSNUMMER	23363
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	C



## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lundevej 43, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 23363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 09.05.2024



### 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: Anne Bogø Rasmussen

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

### Beskrivelse:

Velkommen til Lundevej 43 i Sundby. Wow se lige her, her kan du blive medejer at fællesareal med badebro lige ned til Guldborgsund. Fra ejendommen er der en sti, som man bliver medejer af, som fører direkte til Guldborgsund.

Den dejlige etplansvilla er beliggende på flot grund med flot varieret beplantning, græsplæne, stenbelagt indkørsel, skønne terrasser, og et væld af skønne farver.

Foruden af være tæt på den smukke natur, så er indkøb, skole, daginstitutioner og meget andet lige i nærheden. Her vil en børnefamilie nemt kunne få en hverdag til at fungere, og her er mulighed for at sætte sit eget præg med respekt for husets oprindelse.

Villaen er ren retro og er indrettet med:

Entré med klinkegulv. Gæstetoilet. Badeværelse med bruseniche og lille badekar. Dejligt soveværelse med skabe. Opholdsstue, hvor der både er plads til spiseafdeling, når man er mange samlet og sofa/hyggeafdeling. Fra stuen er der udgang til fin delvist overdækket terrasse. 2 værelser, begge med skab. Spisekøkken. Bryggers med plads til vaskemaskine og tørretumbler, der er egen indgang til bryggers. Endnu et værelse/kontor.

Fra Bryggersafdeling er der udgang til den skønneste overdækket terrasse med dejligt kig til haven.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Endvidere garage og drivhus.

Har dette fanget din interesse, så ring og hør nærmere.



Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Lundevej 43, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 23363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

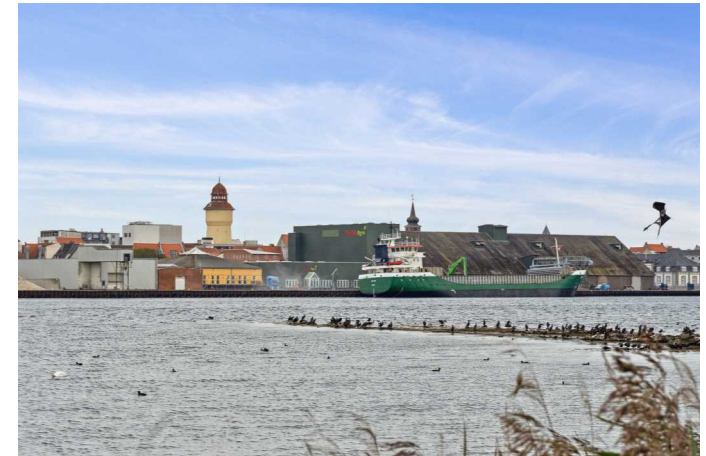
Dato: 09.05.2024



Omgivelser



Udendørs



Omgivelser



Omgivelser



Overdækket terrasse



Set fra haven



Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Lundevej 43, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 23363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 09.05.2024



Gang



Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken



Køkken



Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Lundevej 43, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 23363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 09.05.2024



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Lundevej 43, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 23363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 09.05.2024



Bryggers



Arbejdsværelse



Terrasse



Set fra haven



Omgivelser



Omgivelser



Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Lundevej 43, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 23363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 09.05.2024



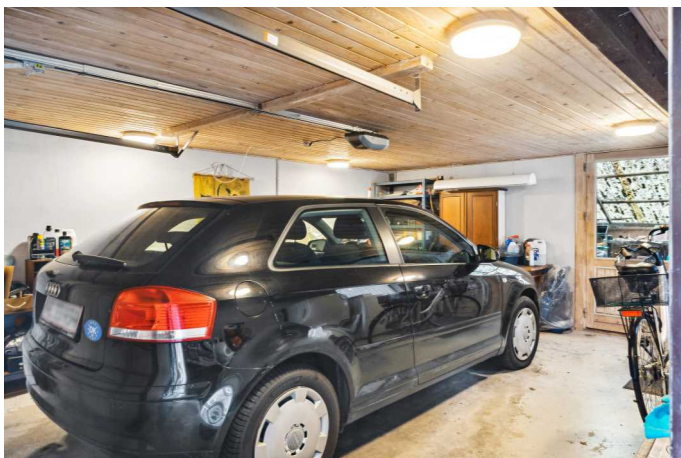
Omgivelser



Omgivelser



Omgivelser



Garage



Udendørs



Terrasse

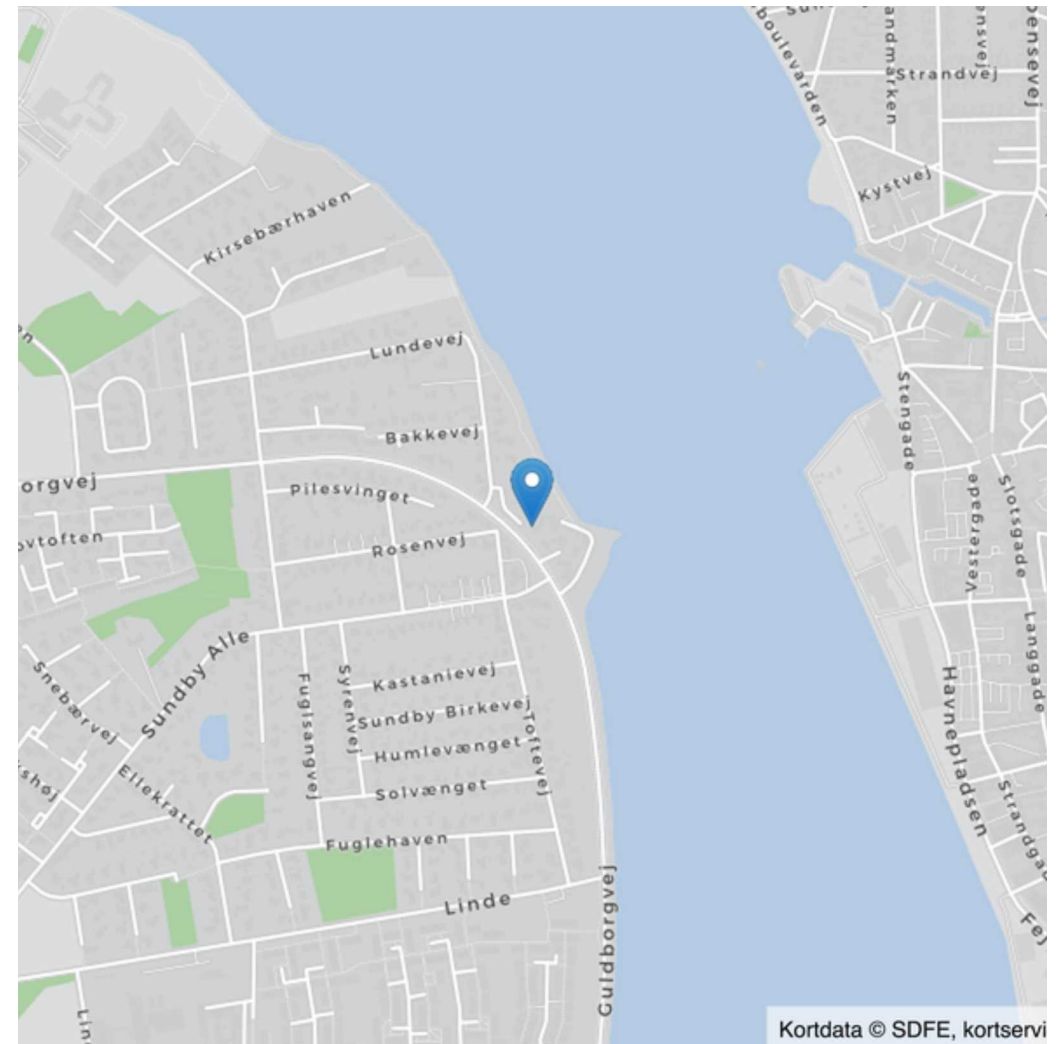
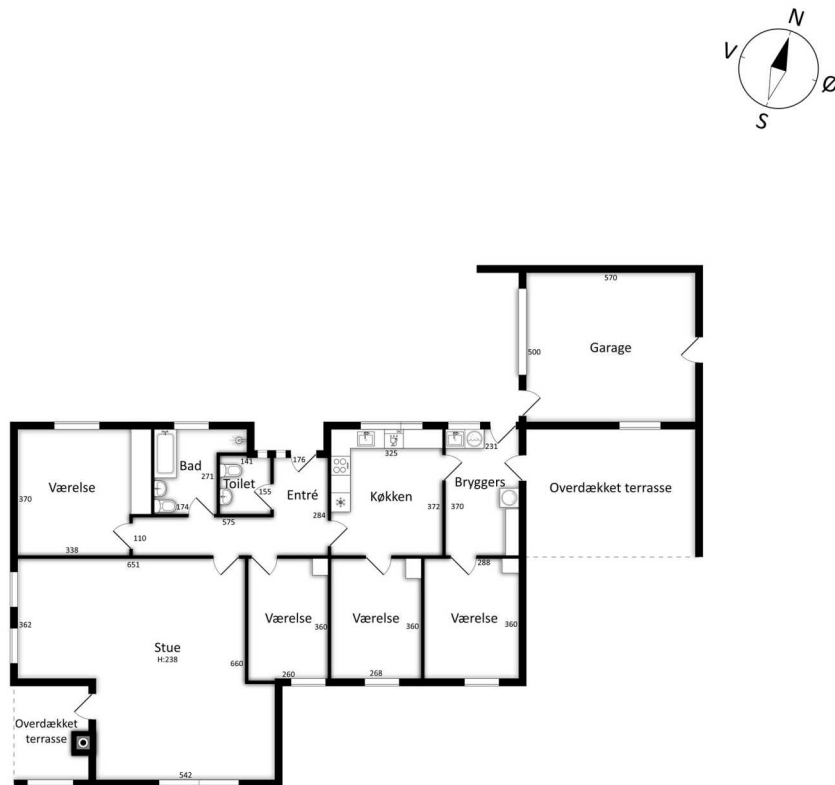
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Lundevej 43, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 23363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 09.05.2024



**EFXIT**

Vejledende tegning uden ansvar



Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Lundevej 43, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 23363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 09.05.2024

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	1 he Sundby By, Toreby m.fl.
BFE-nr.:	3088543
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Diverse
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1978

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.706.000 kr.
Grundværdi:	665.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.364.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	532.000 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

##### **Arealer\***

Grundareal udgør:	1.375 m <sup>2</sup>
- heraf vej	72 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	143 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	143 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	41 m <sup>2</sup>
- heraf Carport	41 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen :

Nr. 1 lyst d. 09.05.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Nr. 2 lyst d. 28.09.1940 - Dok om byggelinier mv  
Nr. 3 lyst d. 25.06.1976 - Dok om hegn, hegnsmur mv  
Nr. 4 lyst d. 25.08.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Nr. 5 lyst d. 25.08.1976 - Dok om bevaringspligt mv  
Nr. 6 lyst d. 07.12.1976 - Dok om byggelinier mv  
Nr. 7 lyst d. 14.07.1980 - Dok om adgangsbegrænsning mv  
Nr. 8 lyst d. 05.09.1980 - Lokalplan nr. L5  
Nr. 9 lyst d. 10.08.2011 - Deklaration om fjernvarmeledninger

##### **Grundejerforening:** Ja

Navn: Grundejerforeningen Guldborgsund  
Pligt til medlemskab: Nej  
Sikkerhed til foreningen: Nej.  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Miele vaskemaskine. Blomberg komfur. Voss emhætte. Electrolux køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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: Lundevej 43, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 23363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 09.05.2024

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Byzone:**

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

##### **Renovation:**

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

##### **Tidligere brændeovn:**

Sælger oplyser, at der tidligere har været installeret en brændeovn, og at skorstenen blot er afblændet, Hul/gør til brændeovn er bag reol i stuen ved væggen mod overdækket terrasse.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.300 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2023  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælgers årlige forbrug af fjernvarme i år 2022 var svarende til kr. 11.555,68

#### 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.



Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Lundevej 43, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 23363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 09.05.2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.960	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	8.459	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.067
Husforsikring	kr.	6.283	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.660	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	138	I alt	kr.	2.326.467
Ejerudgift i alt 1 år			25.501		

#### 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 13.157 md./ 157.887 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.432 md./ 125.182 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 04.05.2024  
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: 1/8 - 1/2

**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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



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: Lundevej 43, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 23363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 09.05.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**

SIDEN 1984



**Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen**

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F

Telefon: 54851199  
E-mail: [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
Hjemmeside: [www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

**Åbningstider:**

Mandag	9.30-16.00
Tirsdag	9.30-16.00
Onsdag	9.30-16.00
Torsdag	9.30-16.00
Fredag	9.30-16.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er makkerparret John Ole Hansen & 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 John Ole & Lasse

**Anne Bogø Rasmussen**  
Ejendomsmægler, Valuar MDE

Mobil: 30898916  
E-mail: [abr@john-ole.dk](mailto:abr@john-ole.dk)

