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 lukket gårdhave i attraktive Sundby

# Pilesvinget 22

## 4800 Nykøbing F

| | |
|---|---|
| Pris | 2.395.000 kr. |
| Udbetaling | 120.000 kr. |
| Brutto | 13.127 kr. |
| Netto | 10.463 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. 2.395.000

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

Dato: 24.08.2026

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. 2.395.000

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

Dato: 24.08.2026

Køkken

Stue

Køkken

Spisestue

Stue

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. 2.395.000

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

Dato: 24.08.2026

Soveværelse

Soveværelse

Børneværelse

Børneværelse

Børneværelse

Badeværelse


**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. 2.395.000

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

Dato: 24.08.2026

Badeværelse

Bryggers

Gang

Gang

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. 2.395.000

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

Dato: 24.08.2026

Set fra vejen

Udendørs

Udendørs

Terrasse

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. 2.395.000

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

Dato: 24.08.2026

Udendørs

Set fra vejen



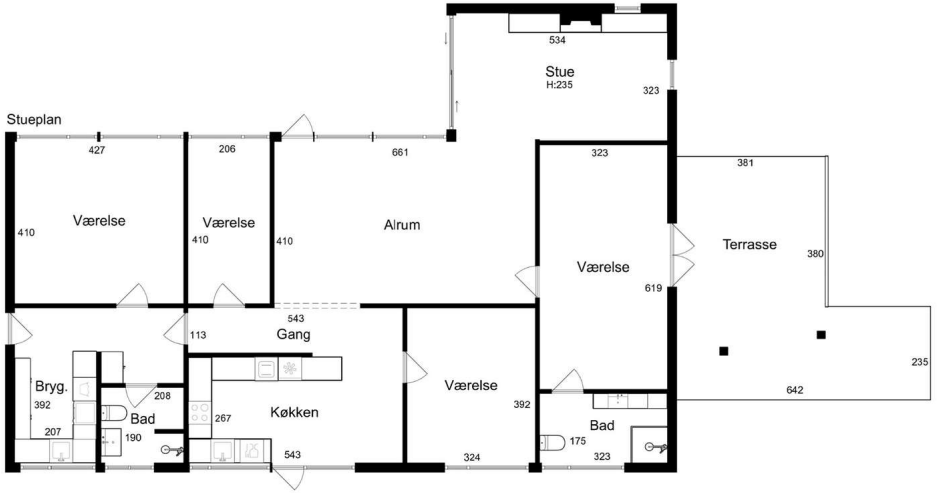
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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

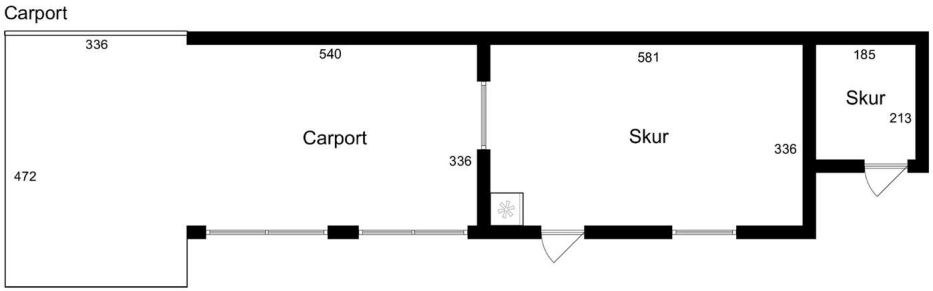
Adresse: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.395.000

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

Dato: 24.08.2026




Stueplan




Anneks

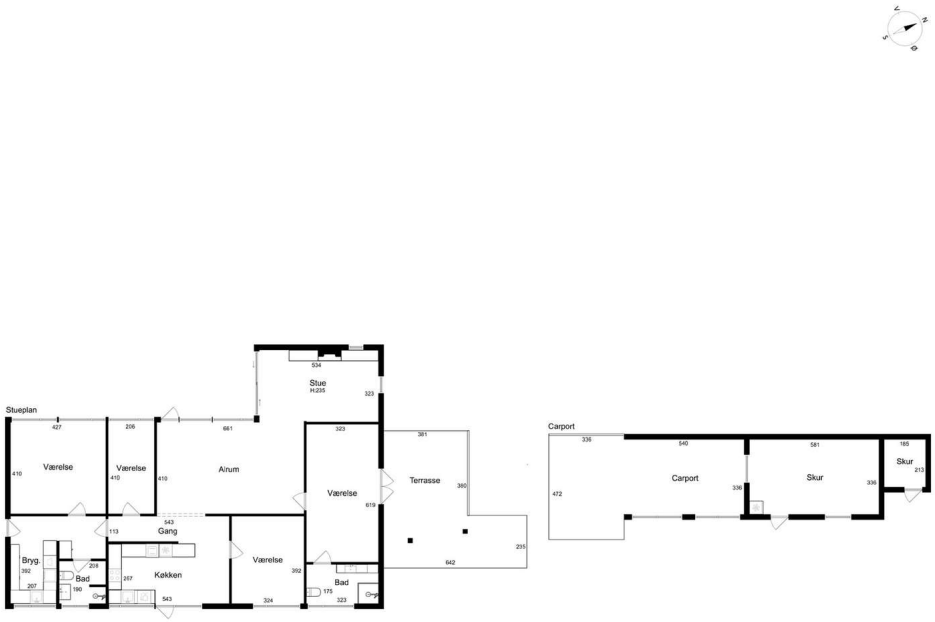

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

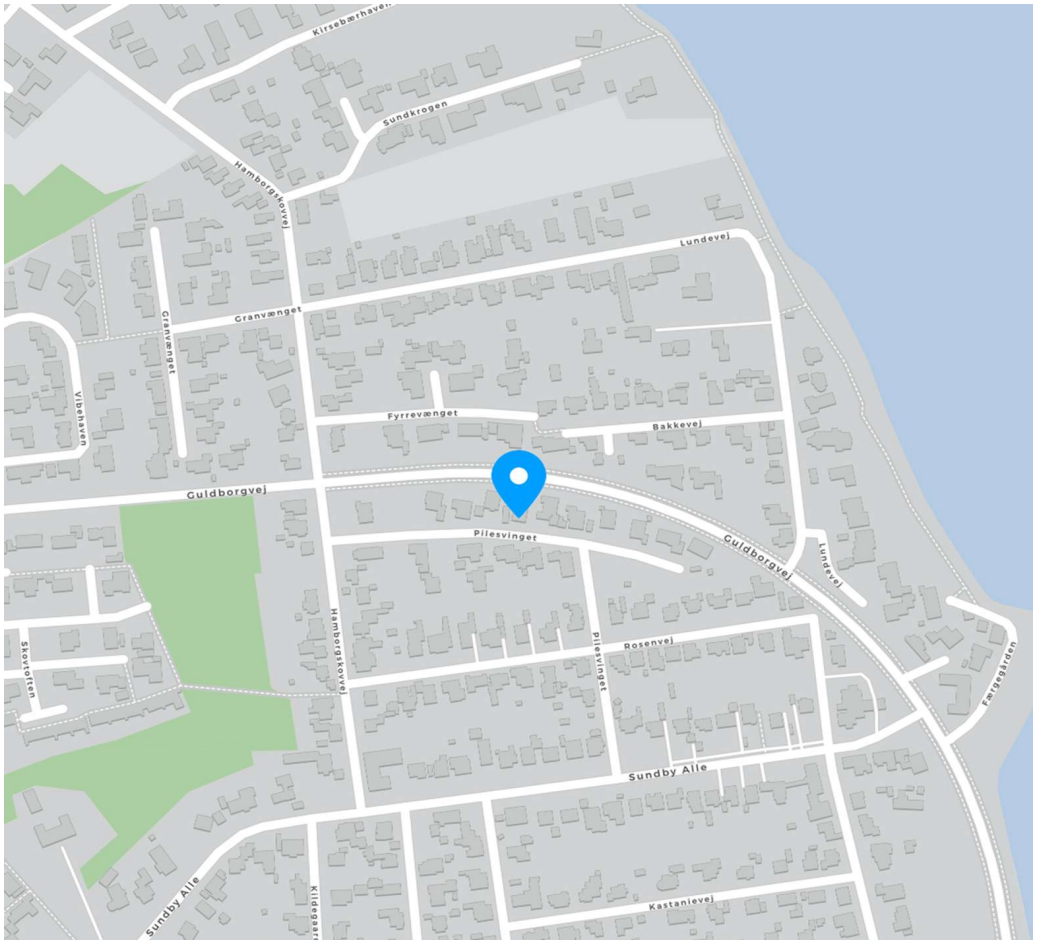
Adresse: Pilesvinget 22, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.395.000

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

Dato: 24.08.2026




Alle plan (1x1)





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. 2.395.000

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

Dato: 24.08.2026

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. 2.395.000

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

Dato: 24.08.2026

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.


**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. 2.395.000

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

Dato: 24.08.2026

| 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. | 2.395.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 16.250 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.794 |
| Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået | kr. | 10.000 |
| I alt | kr. | 2.430.044 |

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 13.127 md. / 157.526 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.463 md. / 125.555 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: 31.07.2026
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. 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<br>Kontantpris: kr. 2.395.000 | Sagsnr.: 2026158<br>Ejerudgift/md.: kr. 2.030 | Dato: 24.08.2026 |

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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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