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

Charmerende og indflytningsklar rødstensvilla i skønne Sundby

Hamborgskovvej 44

4800 Nykøbing F

Pris	1.150.000 kr.
Udbetaling	60.000 kr.
Brutto	6.296 kr.
Netto	5.017 kr.
Ejerudgift (md)	1.614 kr.
Boligareal	100 m^2
Kælderareal	31 m^2
Garage	15 m^2
Grundareal	581 m^2
Værelser	5
Antal plan	1
Byggeår	1955
Sagsnummer	2026196
Ejendomstype	Villa
Energimærke	F

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: Hamborgskovvej 44, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 2026196
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 19.06.2026

Velkommen til en nydelig og velholdt rødstensvilla med skifereternittag og energivinduer, der byder på en behagelig og tidløs boligoplevelse. Huset er opført i 1955 og rummer 100 m2 bolig samt 31 m2 kælder, og her får du en bolig, som fremstår pæn, lys og lige til at flytte ind i. Her er der fokus på en hjemlig atmosfære, funktionelle løsninger og en planløsning, der passer perfekt til både par, den lille familie eller dem, der ønsker en overskuelig bolig med god indretning.

Indenfor mødes du af et indbydende køkken/alrum med hvide elementer og plads til en lille spiseplads. Herfra er der delvist åbent til den lyse opholds-stue, som får et dejligt lysindfald og har dobbeltdør ud til den sydvendte terrasse. Det giver en skøn sammenhæng mellem inde og ude og gør det let at forlænge opholdet til de lune måneder. Boligen indeholder desuden to mindre værelser, et soveværelse samt et rigtig pænt badeværelse med bru-seniche, som fuldender stueplan på en praktisk og behagelig måde.

Kælderen bidrager med ekstra anvendelig plads og rummer både arbejds-værelse, depotrum og vaskerum. Her er der en god lofthøjde, som gør rummene særdeles brugbare og giver mange muligheder for opbevaring, hobbyer eller hjemmearbejde. Samlet set er der tale om en bolig med en god og fleksibel indretning, hvor hver kvadratmeter er udnyttet fornuftigt.

Udenfor venter en skøn og overskuelig have på 581 m2, som giver masser af muligheder for at nyde udelivet helt ugeneret. Her er plads til både afslapning, leg og hyggelige stunder på terrassen, uden at haven bliver mere krævende, end at den er nem at holde. Beliggenheden i Sundby er samtidig helt i top med kort gåafstand til Guldborgsund, Hamborgskoven, den nye skole i Sundby samt børnepasning og andre hverdagstilbud. Her får du en attraktiv kombination af ro, nærhed og gode omgivelser.

Derudover rummer ejendommen en garage eller udhus på 15 m2 til cykler, redskaber m.m.

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: Hamborgskovvej 44, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 2026196
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 19.06.2026

Køkken

Indendørs

Stue

Stue

Spisestue

Spisestue

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: Hamborgskovvej 44, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 2026196
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 19.06.2026

Stue

Indendørs

Køkken

Indendørs

Badeværelse

Lager

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: Hamborgskovvej 44, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 2026196
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 19.06.2026

Indendørs

Soveværelse

Gang

Gang

Værelse

Kælder

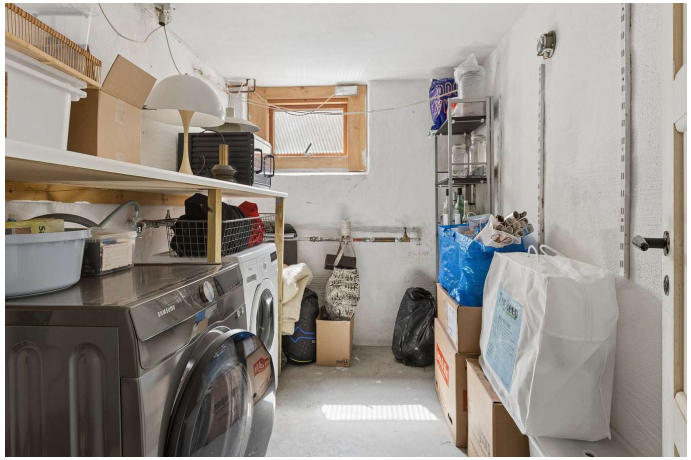
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Hamborgskovvej 44, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 2026196
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 19.06.2026



Kælder

Kælder

Set fra haven

Terrasse

Set fra haven

Facade

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

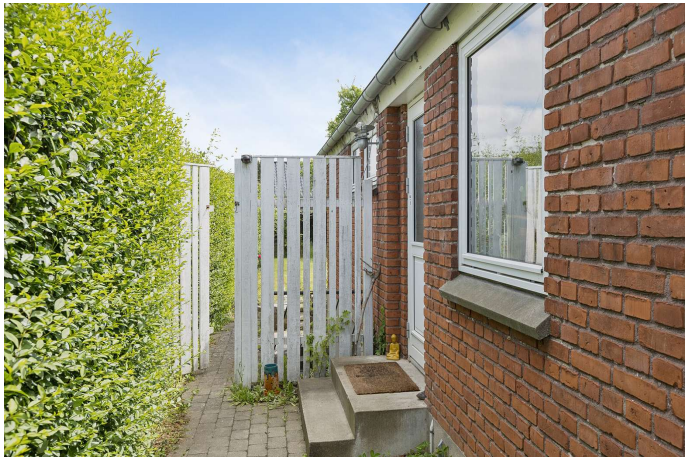
Adresse: Hamborgskovvej 44, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 2026196
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 19.06.2026

Facade

Set fra vejen



Udendørs

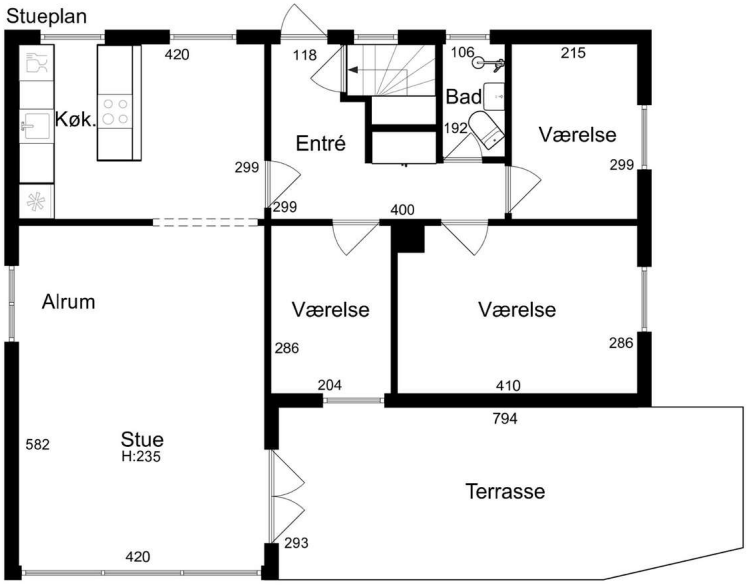
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

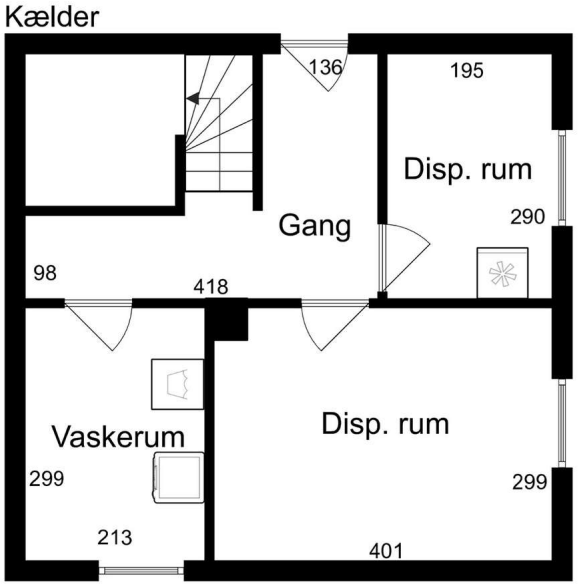
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Hamborgskovvej 44, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 2026196
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 19.06.2026





EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Kælder

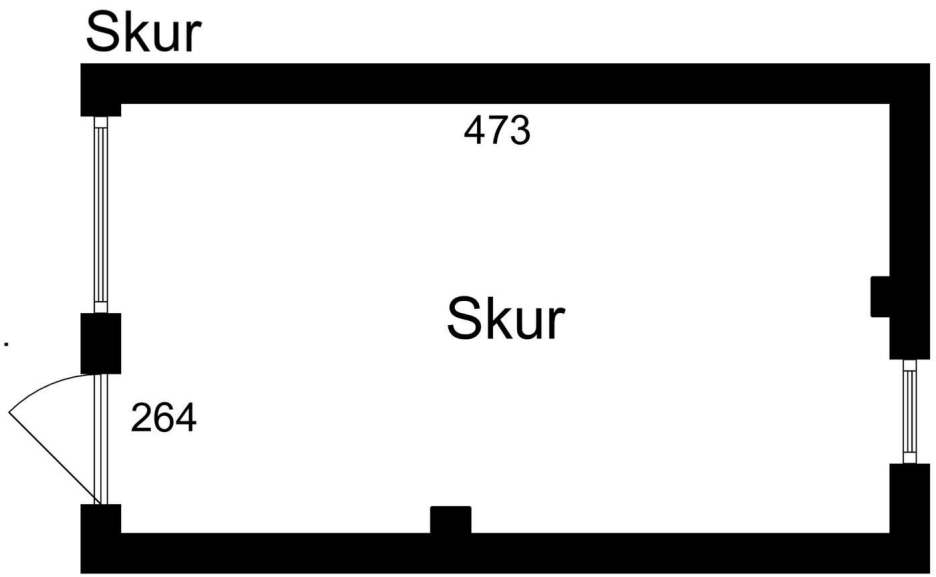
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

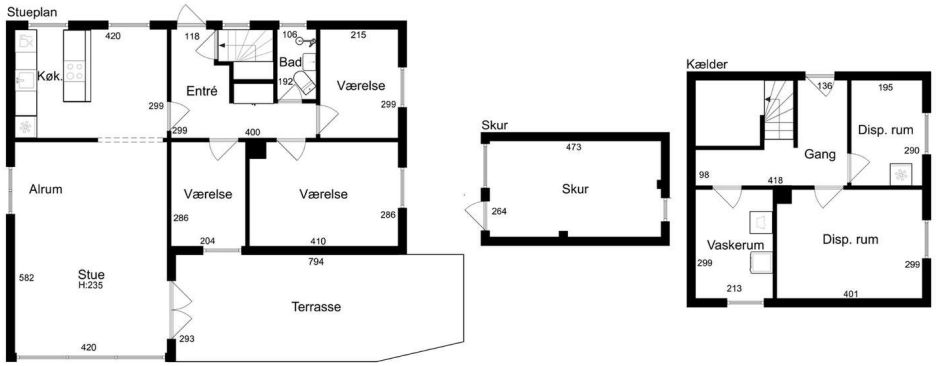
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Hamborgskovvej 44, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 2026196
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 19.06.2026





EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Anneks

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

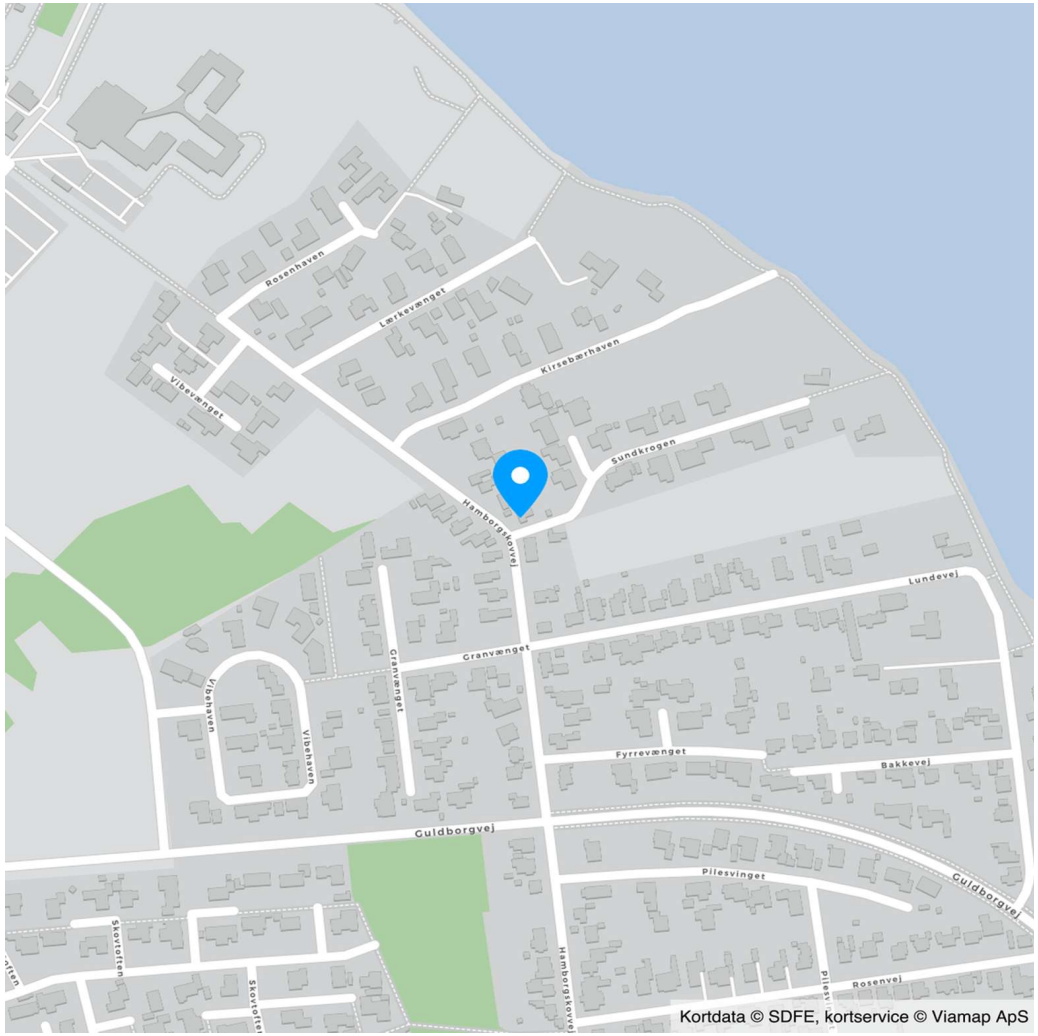
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Hamborgskovvej 44, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 2026196
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 19.06.2026



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: Hamborgskovvej 44, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 2026196
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 19.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	12e Sundby By, Toreby
BFE-nr.:	3088695
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.057.000
Grundværdi:	400.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	845.600
Grundlag for grundskyld:	320.000

Arealer**

Grundareal:	581 m^2
Boligareal i alt:	100 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	31 m^2
Garage:	15 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: 21.10.1948 - Dok om fredning
- Nr. 2: 04.11.1959 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Rette dato: 03.11.1959
- Nr. 3: 16.07.1969 - Dok om byggelinier mv, Vedr 3 og 4 Sundby
- Nr. 4: 05.09.1980 - Lokalplan nr. L5
- Nr. 5: 09.01.1995 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Retsanm

Planer

Kommuneplan SUND B3 - Boligområde Nord for Kystvejen/Guldborgvej Sundby
Lokalplan NYK L5 - Sundby Nord
Lokalplan NYK L5T3 - Sundby Nord, fjernvarme

Tilbehør:

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

Komfur (Gram), Emhætte (Silverline), Køle/fryseskab (Liebherr), Opvaskemaskine (Bosch)

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: Hamborgskovvej 44, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 2026196
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 19.06.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke F

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.

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: Hamborgskovvej 44, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 2026196
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 19.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.313
Grundskyld	kr.	5.088
Renovation	kr.	3.758
Husforsikring	kr.	6.040
Rottebekæmpelse	kr.	166
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.365

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.150.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	1.168.750

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 6.296 md. / 75.548 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.017 md. / 60.202 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: 01.06.2026
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: 01.10.2025 - 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 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: Hamborgskovvej 44, Sundby, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 1.150.000	Sagsnr.: 2026196 Ejerudgift/md.: kr. 1.614	Dato: 19.06.2026

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. 6: hovedstol kr. 559.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Guldborgsund
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

 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