

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



13 attraktive byggegrunde i Sundby L – natur, vand og byliv tæt på

## Vibeengen 32

4800 Nykøbing F

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Pris ekskl. tilslutningsafgifter | 859.500 kr.        |
| Udbetaling                       | 45.000 kr.         |
| Brutto                           | 5.061 kr.          |
| Netto                            | 3.957 kr.          |
| Ejerudgift (md)                  | 1.136 kr.          |
| Grundareal                       | 719 m <sup>2</sup> |
| Sagsnummer                       | 2026235            |
| Ejendomstype                     | Helårsgrund        |

# 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: Vibeengen 32, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 859.500

Sagsnr.: 2026235  
Ejerudgift/md.: kr. 1.136

Dato: 03.08.2026



Her får du en sjælden mulighed for at sikre dig en af 13 skønne byggegrunde i et naturskønt og eftertragtet område i Sundby L. Her bor du tæt på både Hamborgskoven og Guldborgsund, så du kan kombinere hverdagsliv, ro og naturoplevelser på helt unik vis. Grundene varierer fra 700 m<sup>2</sup> til 1.068 m<sup>2</sup> og har en bebyggelsesprocent på 25 %, hvilket giver gode rammer for at skabe den bolig, der passer til netop dine ønsker og behov.

Området indbyder til et aktivt udeliv året rundt. Her er der kort vej til både vand og skov, hvor du kan nyde gåture, løbeture, mountainbike, roning, wakeboard, surfing og sejlsads. Den attraktive beliggenhed gør det let at få naturen helt ind i hverdagen, uanset om du søger fredelige omgivelser, motion eller oplevelser med familien.

Samtidig er beliggenheden særdeles familievenlig. Den nyopførte Svane-mærkede Sundskole, tegnet af Henning Larsen Arkitekter, ligger i området, og der er tre daginstitutioner inden for mindre end 1,5 km. Det gør hverdagen enkel og bekvem for børnefamilien, hvor trygge rammer og korte afstande er en stor fordel.

Fra Sundby er der desuden nem adgang til Nykøbing Falster, hvor du finder et bredt udvalg af butikker, specialforretninger, caféer, restauranter og kulturtilbud. Her er også et levende fritids- og foreningsliv med masser af muligheder for både børn og voksne. Alt i alt en oplagt mulighed for at bygge nyt i et område, hvor natur, fællesskab og byens bekvemmeligheder går hånd i hånd.

Der er ikke byggepligt på grunden.

## 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

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: Vibeengen 32, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 859.500

Sagsnr.: 2026235  
Ejerudgift/md.: kr. 1.136

Dato: 03.08.2026



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: Vibeengen 32, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 859.500

Sagsnr.: 2026235  
Ejerudgift/md.: kr. 1.136

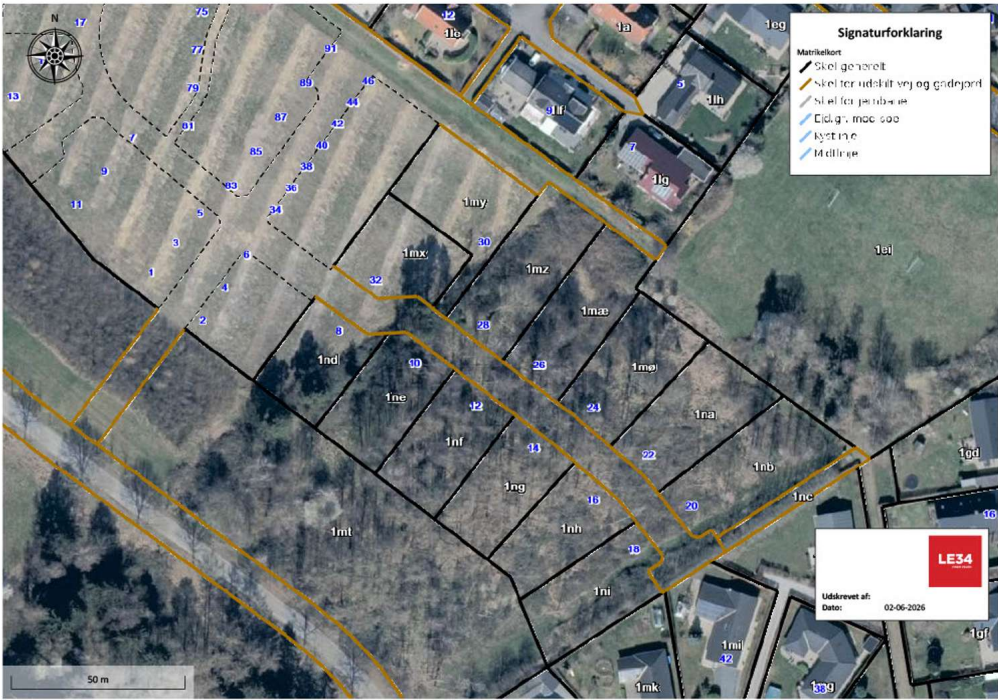
Dato: 03.08.2026



Adresse: Vibeengen 32, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 859.500

Sagsnr.: 2026235  
Ejerudgift/md.: kr. 1.136

Dato: 03.08.2026



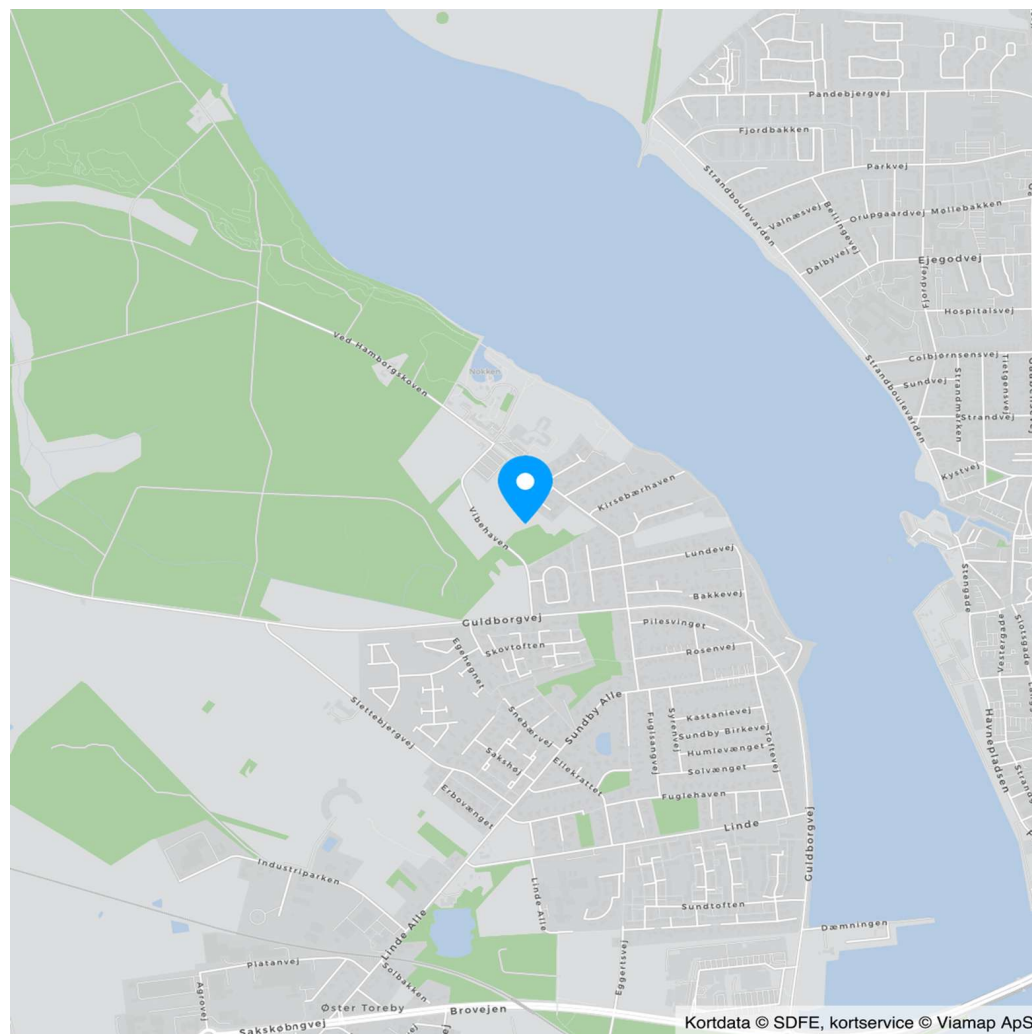
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Vibeengen 32, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 859.500

Sagsnr.: 2026235  
Ejerudgift/md.: kr. 1.136

Dato: 03.08.2026



Adresse: Vibeengen 32, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 859.500

Sagsnr.: 2026235  
Ejerudgift/md.: kr. 1.136

Dato: 03.08.2026

|                                                                                                                                          |                       |  |                                                                                                                                                                     |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <u>Ejendomsdata:</u><br><b>Ejendommen</b><br>Må benyttes til:<br>Kommune:<br>Matr.nr.:<br>BFE-nr.:<br>Parcel nr.:<br>Zonestatus:<br>Vej: |                       |  | <b>Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag</b><br>Offentlig vurdering pr.:<br>Grundværdi:<br>Grundlag for grundskyld:<br><br><b>Arealer</b><br>Grundareal udgør: |  |  | <u>Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:</u><br><b>Servitutter</b><br>Ingen<br><br><b>Planer</b><br>03.08.2026 - Der må kun bygges i ét plan. Jf. lokalplan<br>Kommuneplan SUND B4 - Boligområde ved Hamborgskovvej Sundby<br>Lokalplan NYK L5 - Sundby Nord<br>Lokalplan NYK L5T3 - Sundby Nord, fjernvarme |  |  |
|                                                                                                                                          | Helårsgrund           |  | 2026                                                                                                                                                                |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|                                                                                                                                          | Guldborgsund          |  | 859.500                                                                                                                                                             |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|                                                                                                                                          | 1mx Sundby By, Toreby |  |                                                                                                                                                                     |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|                                                                                                                                          | 100925973             |  | 687.600                                                                                                                                                             |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|                                                                                                                                          | Byzone                |  |                                                                                                                                                                     |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|                                                                                                                                          | Privat fællesvej      |  | 719 m²                                                                                                                                                              |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| <u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u><br><br>Der henvises til side 5                                                              |                       |  |                                                                                                                                                                     |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |

Adresse: Vibeengen 32, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 859.500

Sagsnr.: 2026235  
Ejerudgift/md.: kr. 1.136

Dato: 03.08.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

**Jordbundsundersøgelse**

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

**Miljøundersøgelse**

Der foreligger en miljøundersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de borer, der ligger til grund for miljøundersøgelsen ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Anlægsbidraget til Vandforsyningen Østlolland på de kr. 62.767,23 incl. moms er v/32 mm stik. Der er mulighed for 40 mm stik eller 50/63 mm stik mod en merpris. Jf. takstblad for perioden 1/1 - 31/12-2026.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: 62.767.

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: 23.500.

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: 83.465. Køber skal selv stå for skel-brønd til regn - og spildevand.

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: 25.000. Tilslutningsbidraget kr. 25.000 er op til 20 meter stikledning målt fra skel. Evt. yderligere meter stikledning derudover afregnes til faktiske omkostninger. Tilslutningsbidraget gælder for almindelige privatforbrugere.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Vibeengen 32, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 859.500

Sagsnr.: 2026235  
Ejerudgift/md.: kr. 1.136

Dato: 03.08.2026

|                           |     |               |                                                                                                                                                                                                        |     |         |
|---------------------------|-----|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| <u>Ejerudgift 1. år:</u>  |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>                                                                                                                                                                            |     |         |
| Grundskyld                | kr. | 10.933        | Kontantpris                                                                                                                                                                                            | kr. | 859.500 |
| Grundejerforening         | kr. | 2.400         | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                           | kr. | 7.050   |
| Rottebekæmpelse. Anslået. | kr. | 300           | Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået                                                                                                                                             | kr. | 10.000  |
|                           |     |               | I alt                                                                                                                                                                                                  | kr. | 876.550 |
|                           |     |               | Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold". |     |         |
| Ejerudgift i alt 1. år    | kr. | 13.633        |                                                                                                                                                                                                        |     |         |

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.061 md. / 60.734 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.957 md. / 47.487 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: 09.07.2026  
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: 01.10.2025 - 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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Adresse: Vibeengen 32, Sundby, 4800 Nykøbing F<br>Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 859.500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Sagsnr.: 2026235<br>Ejerudgift/md.: kr. 1.136                                                                                                       | Dato: 03.08.2026 |
| <u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u><br>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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen. | <u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u><br>Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion. |                  |

**Gæld udenfor købesummen**  
Ingen

købsaftale.

**Andre forhold af væsentlig betydning**  
**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 forurennet.

**Om anslået offentlig grundværdi og beskatning**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren til brug for salgsopstillingen anslået den offentlige grundværdi til kontantprisen. Beskatningsgrundlag for grundskyld er ligeledes anslået til den anslåede grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Det anslåede beskatningsgrundlag ligger til grund for den anslåede grundskyldsbetaling i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**Byggestart**

Forventet byggestart kan ske ca. 1. september 2026.

**Vigtig information vedrørende tilslutningsafgifter**

Sælger har lagt ud for alle tilslutningsafgifter, jf. afsnit "Byggemodnings- og tilslutningsforhold. Det samlet beløb kr. 194.731,98 inkl. moms, vil blive tillagt grundprisen ved indgåelse af



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 Sydhav-  
sørne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmægler-  
kæder. 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 Han- sen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199

[post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)

[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)



**Lasse Øster Dalsgaard**  
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

[ld@john-ole.dk](mailto:ld@john-ole.dk)