

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

Lundevej 15

4800 Nykøbing F

Pris	1.495.000 kr.
Udbetaling	75.000 kr.
Brutto	8.226 kr.
Netto	6.556 kr.
Ejerudgift (md)	1.988 kr.
Boligareal	134 m ²
Garage	21 m ²
Grundareal	845 m ²
Værelser	5
Antal plan	1
Byggeår	1962
Sagsnummer	2026245
Ejendomstype	Villa
Energimærke	D + D



Godt placeret 1-plansvilla i skønne Sundby

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: Lundevej 15, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026245
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 29.08.2026



Velkommen til denne gulstensvilla med skifereternittag, der byder på en godt indrettet planløsning. Huset er opført i 1962 og rummer 134 m² bolig, og her får du en bolig, med mulighed for at sætte dit eget præg. Ejendommen egner sig godt til både par, den lille familie, eller dem der ønsker sig en godt indrettet 1-plansvilla.

Indeholder: Entré med flisegulv. Køkken i træ med kig ind til stuen. Badeværelse med flisegulv, toilet, vask med skabe og bruseniche. God og rummelig spise- og opholdsstue med brændeovn og udgang til fliseterrasse. Værelse med trægulv og indbygget skab. Fordelingsgang med indbygget skab. Soveværelse med indbyggede skabe. Ydermere 2 mindre værelser med gennemgang. Bryggers med stik til vaskesøjle og separat indgang. Ekstra stue/udestue med dejligt lysindfald, brændeovn og udgang til 11 m² overdækket fliseterrasse.

Udenfor venter en skøn og overskuelig have på 845 m², som giver masser af muligheder for at nyde udelivet helt ugeneret. Her er plads til både afslapning, leg og hyggelige stunder på de forskellige terrasser. Beliggenheden er helt i top med kort afstand til badebro, 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 på 21 m² og et redskabsskur (skur ikke godkendt på bbr).

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: Bastian Øster Nielsen

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 15, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026245
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 29.08.2026



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra den overdækkede terrasse



Ekstra stue

Adresse: Lundevej 15, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026245
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 29.08.2026



Ekstra stue



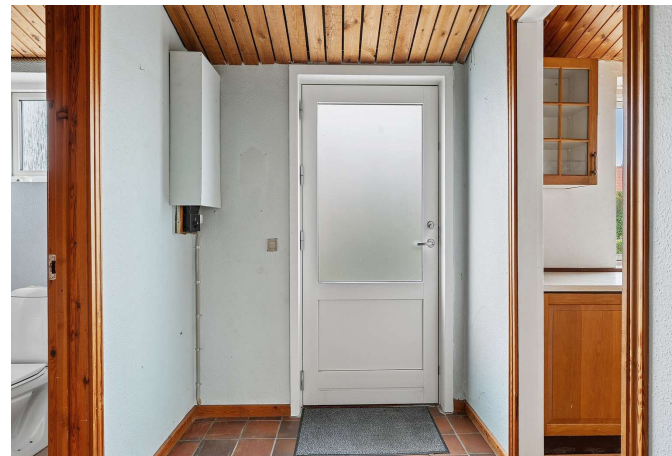
Ekstra stue



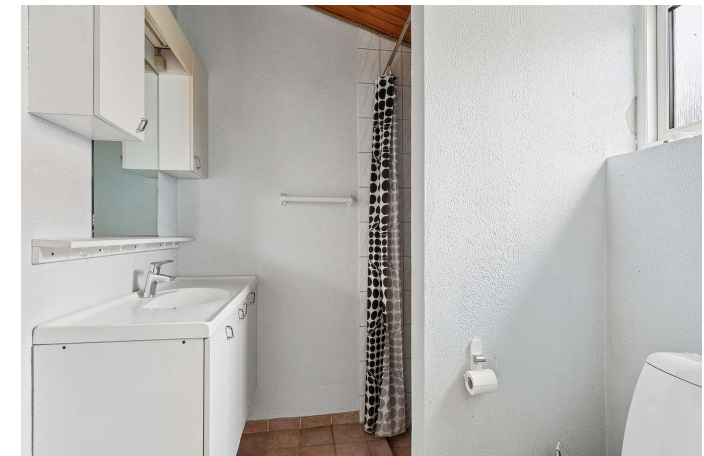
Køkken



Køkken



Entré



Badeværelse

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

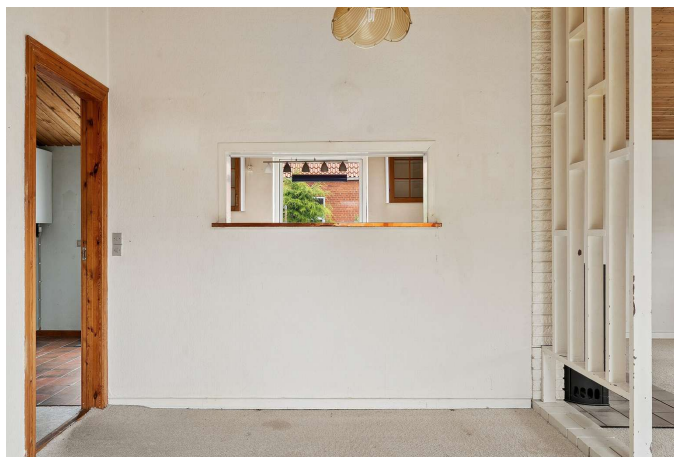
Adresse: Lundevej 15, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026245
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 29.08.2026



Stue



Stue



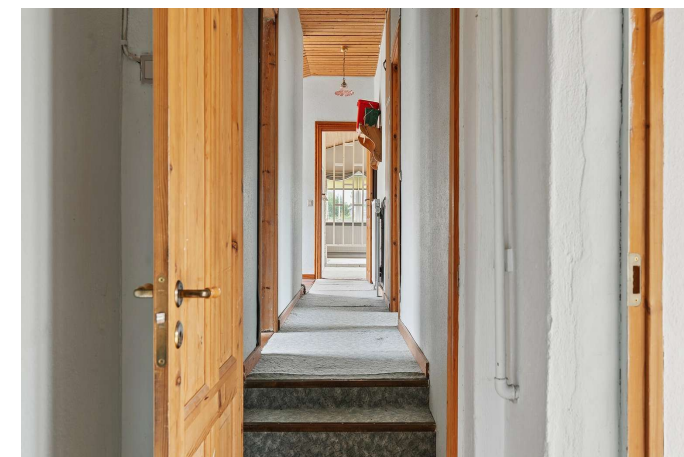
Stue



Værelse



Værelse



Gang

Adresse: Lundevej 15, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026245
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 29.08.2026



Soveværelse



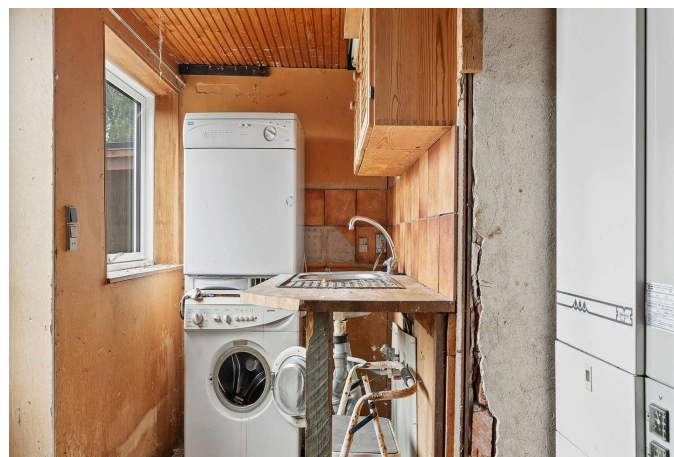
Værelse



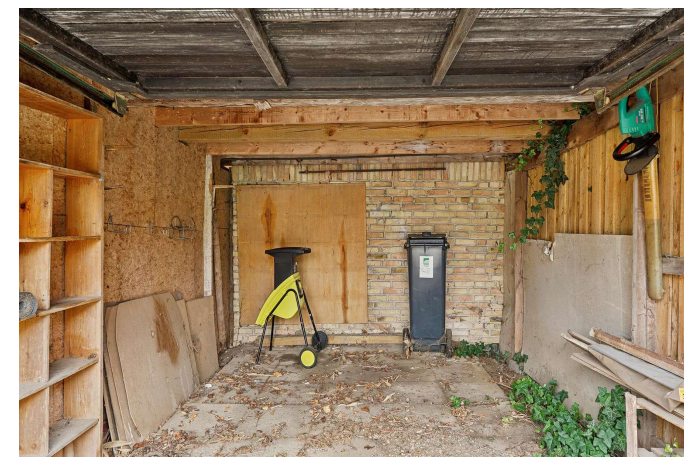
Værelse



Værelse



Bryggers



Garage

Adresse: Lundevej 15, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026245
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 29.08.2026



Set fra indkørslen



Set fra haven

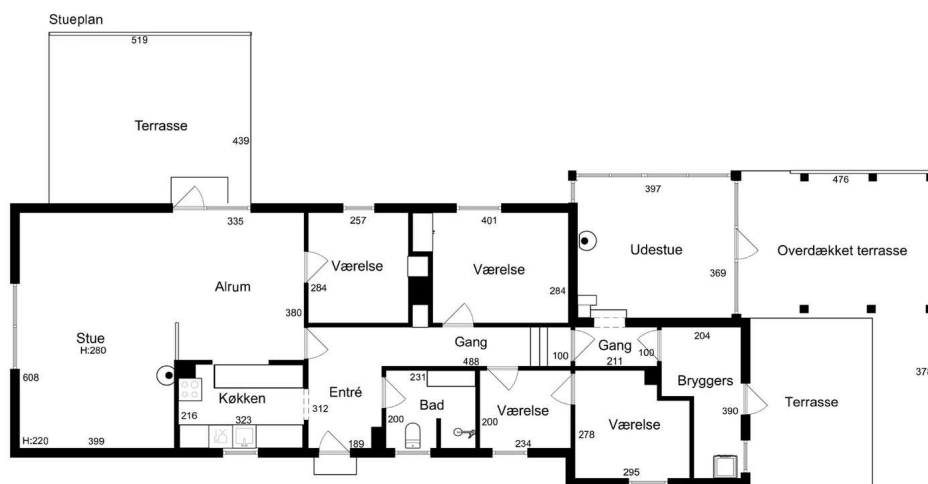
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Lundevej 15, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026245
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

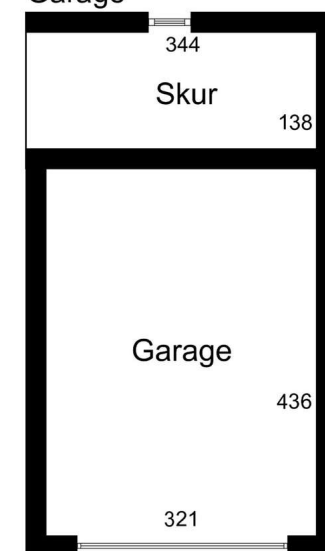
Dato: 29.08.2026



Stueplan



Garage

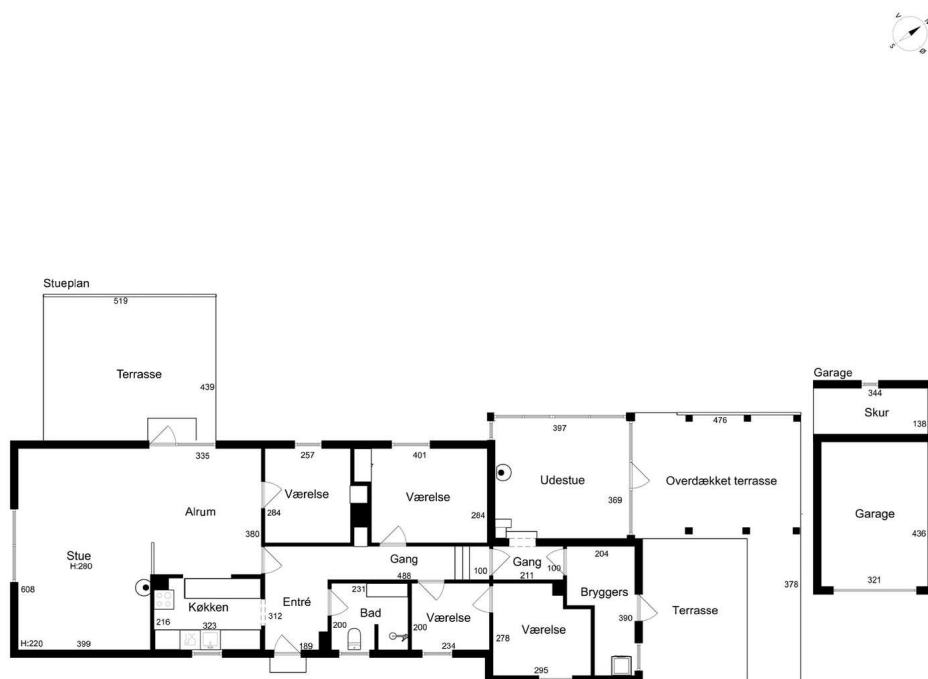


Garage

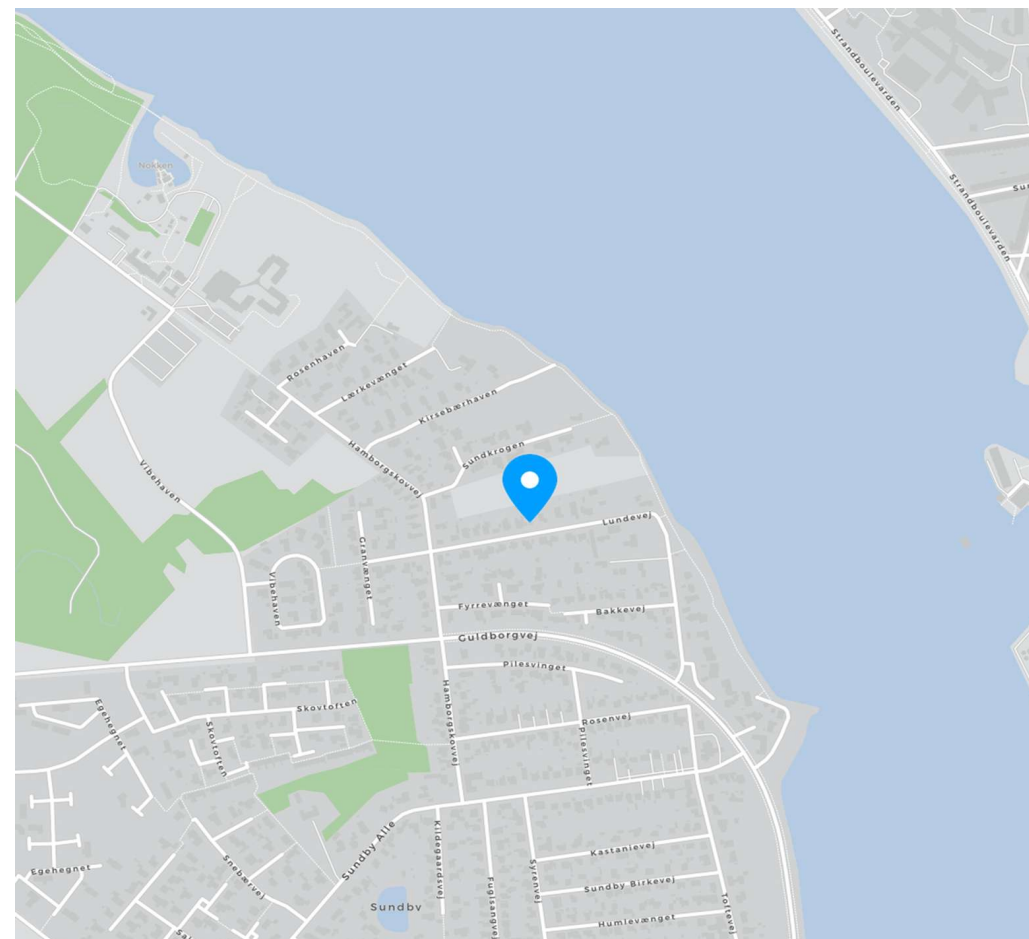
Adresse: Lundevej 15, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026245
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 29.08.2026



Alle plan (1x1)



Dato: 29.08.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 2

Adresse: Lundevej 15, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026245
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 29.08.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 19.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 D + D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassifice-
ret 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 brændeovne skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse
om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente
omkostninger hertil.

Adresse: Lundevej 15, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026245
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 29.08.2026

Ejerudgift 1. år:			Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.430		Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	7.467		Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.758		Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.897
Husforsikring	kr.	6.000		Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	196		I alt	kr.	1.523.747
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000				
Ejerudgift i alt 1. år			kr. 23.851			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.226 md. / 98.714 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.556 md. / 78.669 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 kon-
verterbart 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 her-
under. 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. Gennem-
snitsrenten 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 ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Lundevej 15, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026245
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 29.08.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 626.000
Nr. 7: hovedstol kr. 99.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Guldborgsund

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej



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

www.john-ole.dk



Bastian Øster Nielsen
Ejendomsmægler, MDE

30898904

bn@john-ole.dk