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



Velholdt villa centralt i Sundby

Hamborgskovvej 23
4800 Nykøbing F

Pris	1.195.000 kr.
Udbetaling	60.000 kr.
Brutto	7.073 kr.
Netto	5.536 kr.
Ejerudgift (md)	1.706 kr.
Boligareal	93 m^2
Kælderareal	58 m^2
Garage	17 m^2
Grundareal	830 m^2
Værelser	3
Antal plan	2
Byggeår	1937
Sagsnummer	2026256
Ejendomstype	Villa
Energimærke	E

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 23, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000
Sagsnr.: 2026256
Ejerudgift/md.: kr. 1.706
Dato: 20.10.2026



På Hamborgsskovvej 23 finder du en velholdt villa tæt på alle hverdagens gøremål, alt fra offentlig transport til indkøb. Ydermere er du ikke langt fra skøn natur og Hamborgskoven der giver gode muligheder for hyggelige gåture. Ikke nok med det er du beliggende i gåafstand ned til Guldborgsund!

Ejendommen er indrettet som følgende:

Du træder ind i entréen med trapper til førstesalen og kælderen. Fra entréen har du også indgang til den rummelige stue der giver plads til både sofaarrangementet og spisebordet. Herfra er der adgang til køkkenet, samt udgang til udestue (ikke registreret på BBR), herfra er trappe ned til hyggelig terrasse.

Førstesalen byder på to gode værelser samt badeværelse med toilet, brus og vask.

Kælderen er indrettet med fordelingsgang der giver adgang til fire gode disponible rum, hvoraf der blandt andet er indrettet vaskerum. Der er fra kælderen direkte udgang til grunden.

Udvendigt finder du indkørsel hvor du for enden har garage. Haven er dejligt lukket, og byder også på hyggelig flisebelagt terrasse.

Vi står klar med nøglerne, så tøv endelig ikke med at kontakte os for en fremvisning.

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 23, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026256
Ejerudgift/md.: kr. 1.706

Dato: 20.10.2026



Spisestue



Stue



Køkken



Køkken



Indendørs



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: Hamborgskovvej 23, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026256
Ejerudgift/md.: kr. 1.706

Dato: 20.10.2026



Spisestue



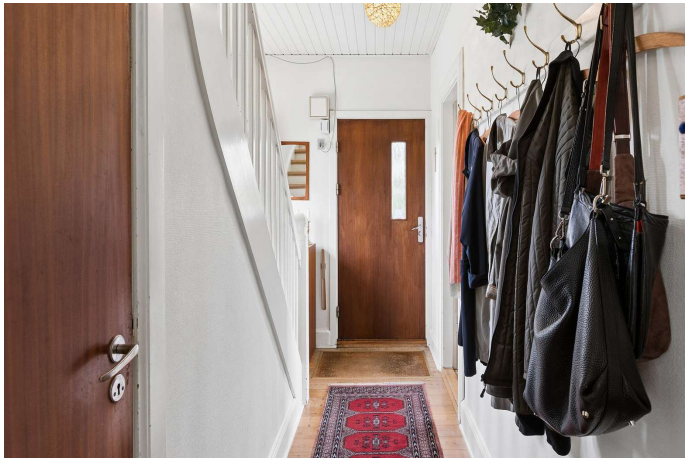
Spiseplads



Indendørs



Indendørs



Indendørs



Indendørs

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 23, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026256
Ejerudgift/md.: kr. 1.706

Dato: 20.10.2026



Indendørs



Opgang



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

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 23, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026256
Ejerudgift/md.: kr. 1.706

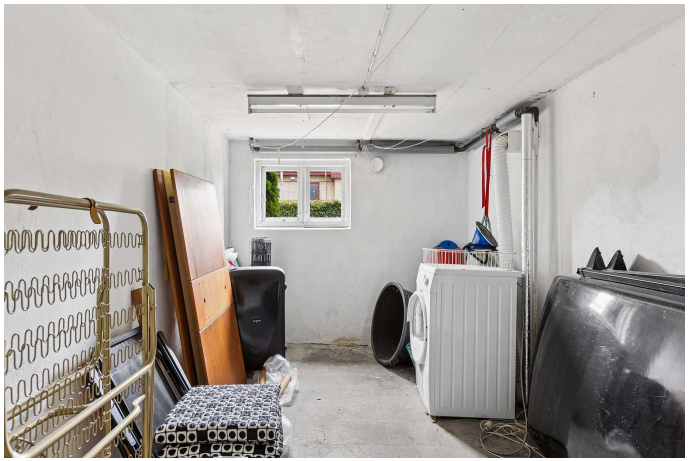
Dato: 20.10.2026



Soveværelse



Bryggers



Bryggers



Terrasse



Terrasse



Udsigt

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 23, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026256
Ejerudgift/md.: kr. 1.706

Dato: 20.10.2026



Set fra haven



Set fra haven

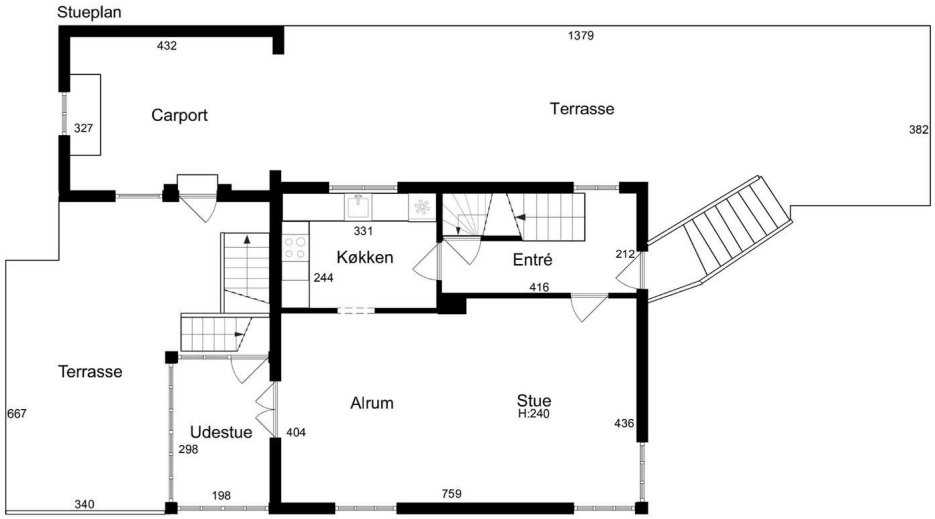
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

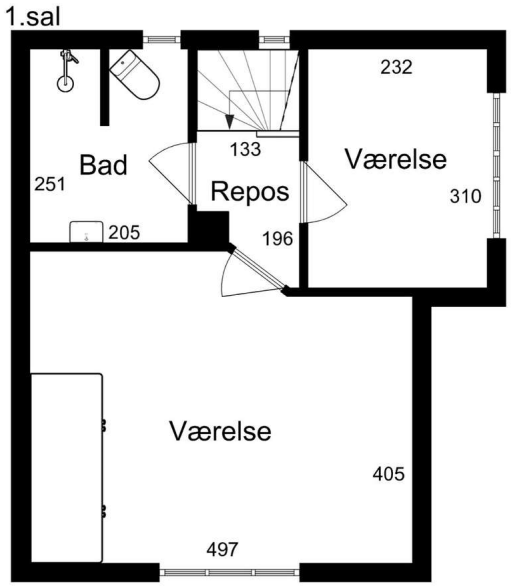
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Hamborgskovvej 23, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026256
Ejerudgift/md.: kr. 1.706

Dato: 20.10.2026





EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

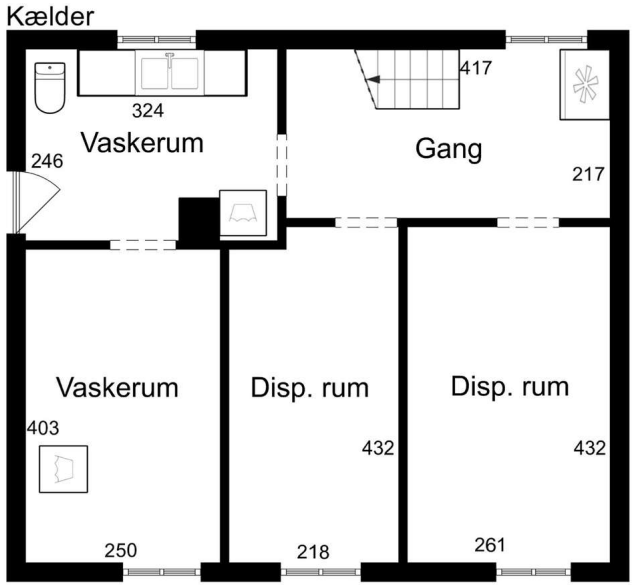
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Hamborgskovvej 23, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

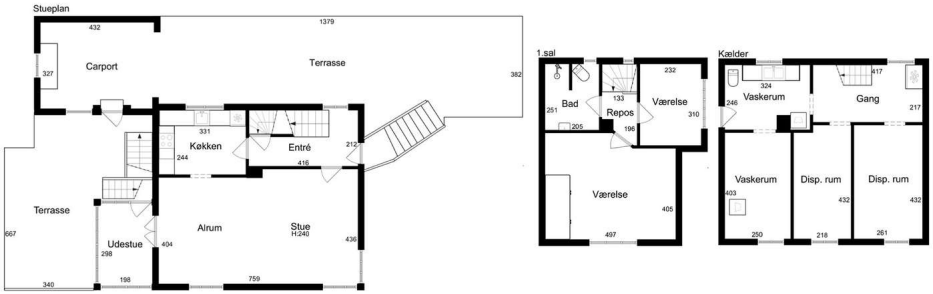
Sagsnr.: 2026256
Ejerudgift/md.: kr. 1.706

Dato: 20.10.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Kælder



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

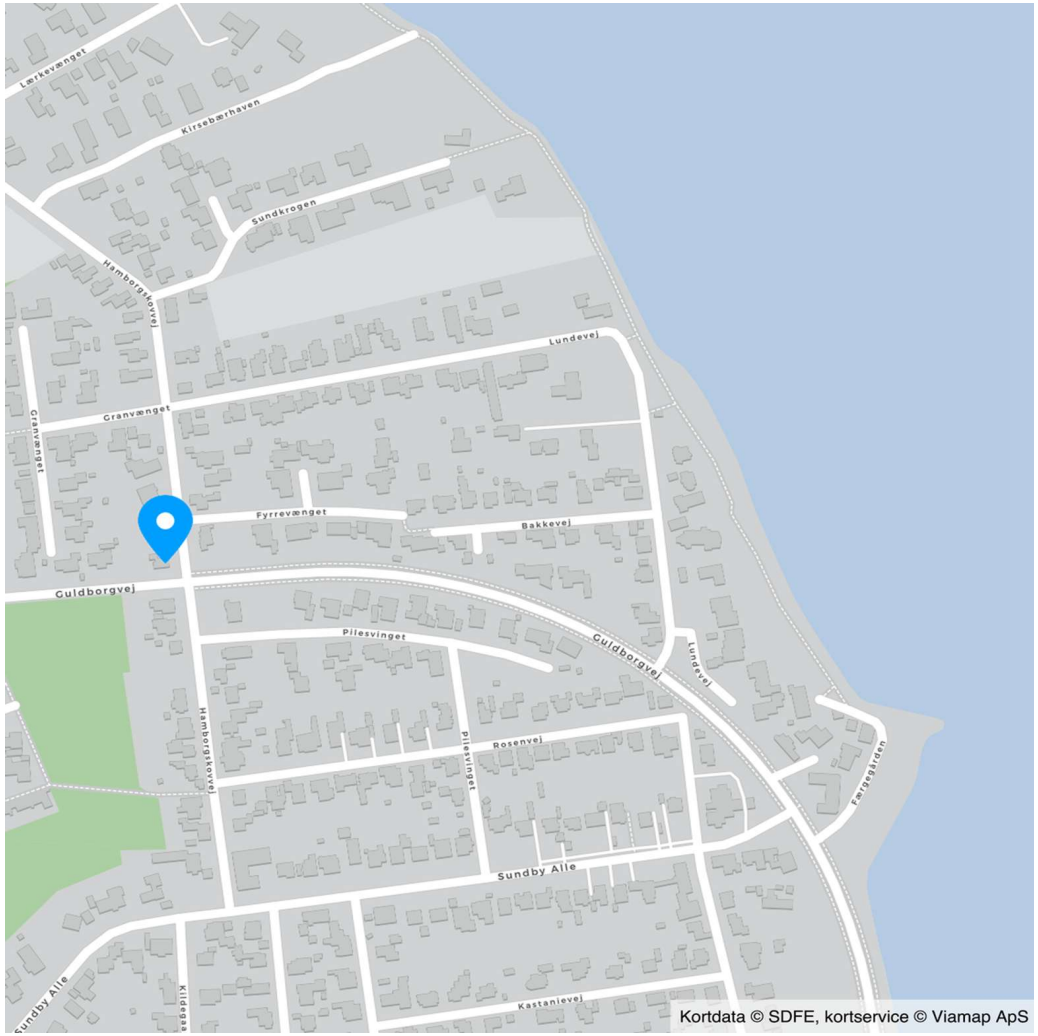
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Hamborgskovvej 23, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026256
Ejerudgift/md.: kr. 1.706

Dato: 20.10.2026



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 23, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026256
Ejerudgift/md.: kr. 1.706

Dato: 20.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	1ai Sundby By, Toreby
BFE-nr.:	9324401
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.243.000
Grundværdi:	542.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	994.400
Grundlag for grundskyld:	433.600

Arealer**

Grundareal:	830 m^2
Boligareal i alt:	93 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	58 m^2
Garage:	17 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.

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

Tørretumbler (Bosch), Komfur (Asko), Emhætte (Ukendt, Delvist defekt), Vaskemaskine (Miele), Fryser (Bauknecht), Køleskab (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 16.07.1969 - Dok om byggelinier mv, Vedr 3 og 4 Sundby
- Nr. 2: 19.02.1973 - Dok om oversigt mv
- Nr. 3: 07.12.1976 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 14.07.1980 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 5: 05.09.1980 - Lokalplan nr. L5
- Nr. 6: 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

Anvendelsesbegrænsninger
Ejendommen har Bevaringsværdi 4.

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 23, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026256
Ejerudgift/md.: kr. 1.706

Dato: 20.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.874 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2017
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger havde et årsforbrug på kr. 12.708,13.

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E

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.

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 23, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 2026256
Ejerudgift/md.: kr. 1.706

Dato: 20.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.071
Grundskyld	kr.	6.894
Renovation	kr.	3.758
Husforsikring. Anslået	kr.	4.596
Rottebekæmpelse	kr.	158
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.478

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.330
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	1.223.380

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 7.073 md. / 84.878 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.536 md. / 66.438 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: Hamborgskovvej 23, Sundby, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 1.195.000	Sagsnr.: 2026256 Ejerudgift/md.: kr. 1.706	Dato: 20.10.2026

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. 7: hovedstol kr. 641.000 Nr. 8: hovedstol kr. 77.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen



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