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



Spændende, arkitekttegnet og attraktivt beliggende villa i Sundby.

Kildegaardsvej 9
4800 Nykøbing F

Pris	2.395.000 kr.
Udbetaling	120.000 kr.
Brutto	14.089 kr.
Netto	11.029 kr.
Ejerudgift (md)	2.667 kr.
Boligareal	165 m^2
Carport	36 m^2
Udhus	30 m^2
Grundareal	1.116 m^2
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1971
Sagsnummer	24357
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: Kildegaardsvej 9, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.395.000
Sagsnr.: 24357
Ejerudgift/md.: kr. 2.667
Dato: 02.11.2026



Velkommen til Kildegaardsvej 9.

Denne skønne villa har en super dejlig atmosfære, og er et arkitektegnet Brøchner-Nielsen Hus beliggende på lukket og børnevenlig vej i det attraktive Sundby. Her er der gåafstand til stisystemerne langs med Guldborgsund og til skoven. Børnehave, skole samt stort udvalg af indskøbsmuligheder er lige i nærheden.

Grunden er helt fantastisk! Her er mange skønne farver og et skønt udvalg af planter og træer, her kan man finde ro til at læse en god bog eller bare nyde de smukke omgivelser. Dejlig god plads til at man kan samles med familie og venner på terrasserne. Plads til børneleg og trampolin i haven. Her vil man altid kunne finde sol, læ og skygge, så sommermånederne kan nydes i fulde drag.

Villaen er særdeles velegnet til en børnefamilie eller det modne par, som gerne vil have plads til børn/børnebørn.

Ejendommen er et spændende (A-hus) og er funktionelt indrettet med:

Entrè m/gulvvarme. Gæstetoilet med gulvvarme. Mellemgang (evt. kontor). Skøn opholdsstue med trægulv og udgang til terrasse og haven, der er store vinduesparter, som giver et dejligt lys. Hyggeligt og lyst køkken med dejligt kig til baghaven. Godt bryggers med egen indgang.

Førstesalen er udnyttet med gangplads. 4 værelser med skabe og hvoraf 2 har udgange til altan/svalegang. Badeværelse med bruser, kar og toilet.

Endvidere carport og udhus.

En skøn ejendom med eftertragtet beliggenhed, kom selv og oplev denne.

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: Anne Bogø Rasmussen

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: Kildegaardsvej 9, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 24357
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 02.11.2026



Luftfoto



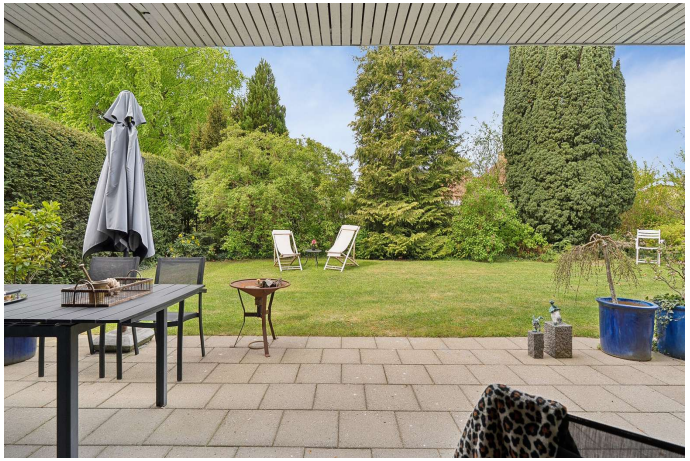
Udendørs



Stuen af store vinduespartier mod haven



Køkken alrum



Terrasse og haven



Ejendommen og omgivelser

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: Kildegaardsvej 9, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 24357
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 02.11.2026



Have



Køkken



Køkken alrum



Del af den dejlige stue



Stue



Stuen

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: Kildegaardsvej 9, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 24357
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 02.11.2026



Stue, der er udgang til terrassen



Stue og kig til køkken



Lidt stemning



Entreen



Kig fra entrè til stuen



Gang

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: Kildegaardsvej 9, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 24357
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 02.11.2026



Toilet i stueplan



Badeværelse på 1. sal



Bryggers



Soveværelse



Gang



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: Kildegaardsvej 9, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 24357
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 02.11.2026



Værelse



Værelse



Udhus



Set fra haven



Have



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: Kildegaardsvej 9, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 24357
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 02.11.2026



Overdækket terrasse



Have



Terrasse



Altan



Carport



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: Kildegaardsvej 9, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 24357
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 02.11.2026



Ejendommen



Fantastisk have



Set fra vejen



Indendørs



Overdækket terrasse



Omgivelser

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: Kildegaardsvej 9, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 24357
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 02.11.2026



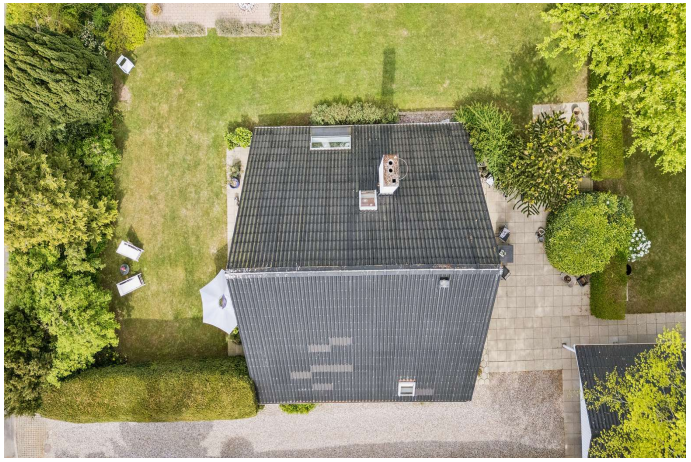
Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

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: Kildegaardsvej 9, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.395.000

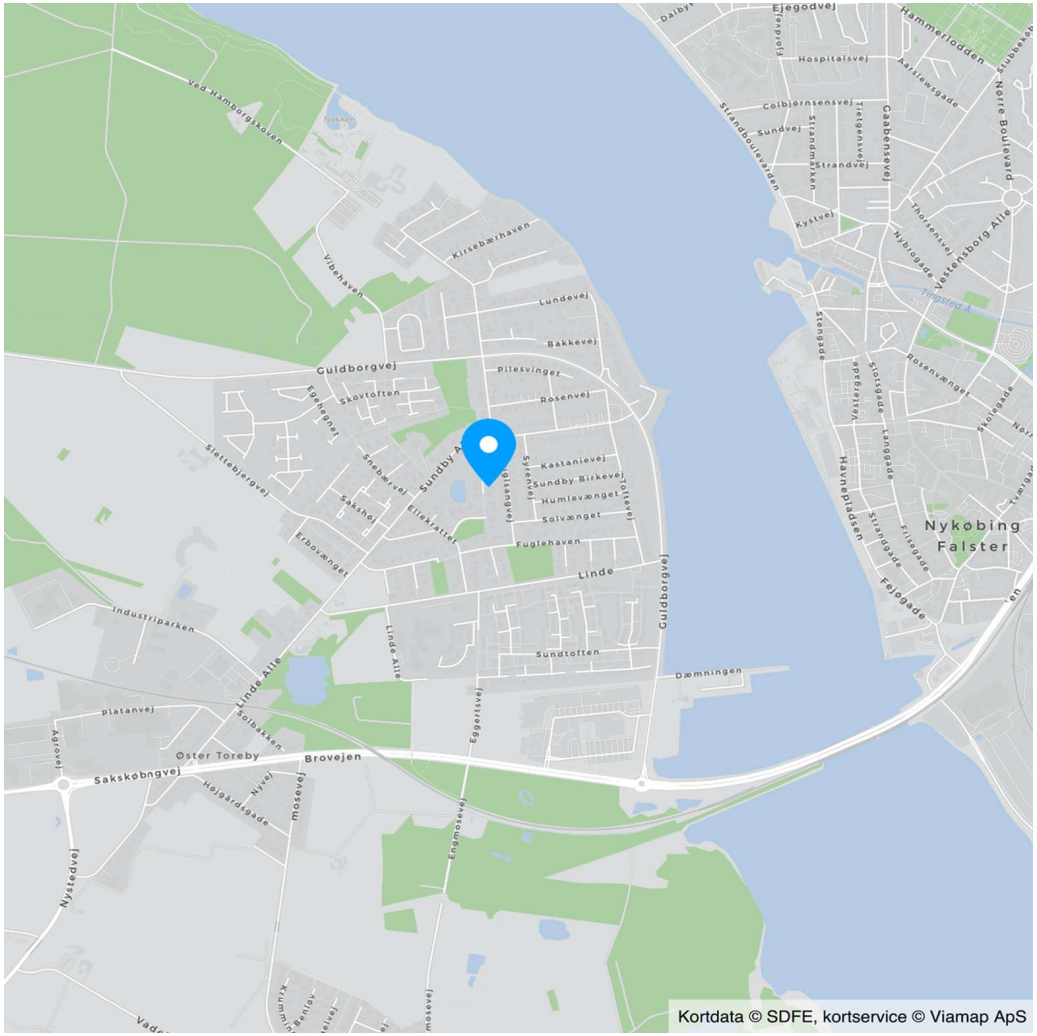
Sagsnr.: 24357
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 02.11.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



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: Kildegaardsvej 9, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 24357
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	23ø Sundby By, Toreby
BFE-nr.:	3088938
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.949.000
Grundværdi:	661.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.559.200
Grundlag for grundskyld:	528.800

Arealer**

Grundareal:	1.116 m^2
Boligareal i alt:	165 m^2
Øvrige arealer:	
Carport:	51 m^2
Udhus:	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: 19.05.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 16.07.1969 - Dok om byggelinier mv, Vedr 3 og 4 Sundby

Planer
Kommuneplan SUND B2 - Boligområde, nord for Linde Alle Sundby

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

, Opvaskemaskine (Bosch), Kogeplade (Siemens, OBS kommernde køber er gjort bekendt med at den har en skade), Emhætte, Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (Blomberg)

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: Kildegaardsvej 9, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 24357
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 02.11.2026

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: Der henvises til forsikringspolicen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.100 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers forbrug af fjernvarme i år 2025 var svarende til kr. 22.682,76

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:
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.

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: Kildegaardsvej 9, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 24357
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.952
Grundskyld	kr.	8.408
Renovation	kr.	3.758
Rottebekæmpelse	kr.	210
Husforsikring	kr.	11.671
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.999

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.600
I alt	kr.	2.422.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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 14.089 md. / 169.068 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.029 md. / 132.352 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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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: Kildegaardsvej 9, Sundby, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 2.395.000	Sagsnr.: 24357 Ejerudgift/md.: kr. 2.667	Dato: 02.11.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.840.000 Nr. 4: hovedstol kr. 280.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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 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



Anne Bogø Rasmussen

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916
abr@john-ole.dk