

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



Eksklusiv villa med panoramaudsigt over Guldborgsund

Toftevej 25, Sundby

4800 Nykøbing F

PRIS	5.250.000
UDBETALING	265.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	27.440
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	22.115
EJERUDGIFT (MD.)	3.370
BOLIGAREAL	186 m ²
CARPORT	48 m ²
UDHUS	46 m ²
GRUNDAREAL	1.419 m ²
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1977
SAGSNUMMER	25372
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	C

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Toftevej 25, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 25372
Ejerudgift/md.: kr. 3.370

Dato: 10.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne totalmoderniserede villa, der ligger i første række til det betagende Guldborgsund. Her får du en unik mulighed for at bo med en fantastisk udsigt over byens kystlinje, som kan nydes fra de store gulv-til-loft vinduer i køkken/alrummet. Denne rummelige bolig på 186 m² er indrettet med fokus på både funktionalitet og æstetik, hvilket gør den ideel for den moderne familie.

Huset byder på et imponerende køkken/alrum, hvor børnene kan hygge sig i den charmerende alkove, mens du nyder udsigten eller tilbereder måltider. Det åbne rum flyder naturligt ud mod den store træterrasse, der inviterer til udendørs ophold og afslapning ved vandet. Derudover rummer ejendommen et viktualierum samt et kontorområde, perfekt til hjemmearbejde eller studier.

Forældreafdelingen er en oase af ro med sit soveværelse komplet med walk-in closet og et luksuriøst badeværelse. Børneafdelingen består af tre gode værelser samt endnu et flot badeværelse, hvilket sikrer plads og komfort for hele familien. I huset finder du smukke sildebensgulve og behagelig gulvvarme.

Udhuset på 46 m² er bl.a. indrettet med stort bryggers, gæstetoilet og et ekstra opholdsrum (ikke reg. som beboelse og er ikke indholdt i beboelse m²).

Den lukkede gårdhave tilbyder privatliv og solrige aftener direkte fra stuen og med en grund på 1.419 m² beliggende i Sundby er dette ikke blot en bolig men en livsstil - her handler det om beliggenhed frem for alt.

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
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

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: Toftevej 25, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 25372
Ejerudgift/md.: kr. 3.370

Dato: 10.11.2025



Udsigt



Orangeri



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

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: Toftevej 25, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 25372
Ejerudgift/md.: kr. 3.370

Dato: 10.11.2025



Spisestue



Spisestue



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Værelse

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: Toftevej 25, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 25372
Ejerudgift/md.: kr. 3.370

Dato: 10.11.2025



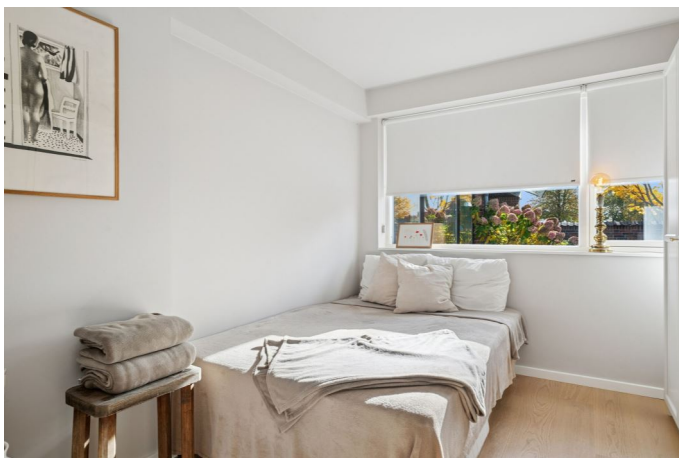
Soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



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: Toftevej 25, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 25372
Ejerudgift/md.: kr. 3.370

Dato: 10.11.2025



Gang



Kontor



Bryggers



Udsigt



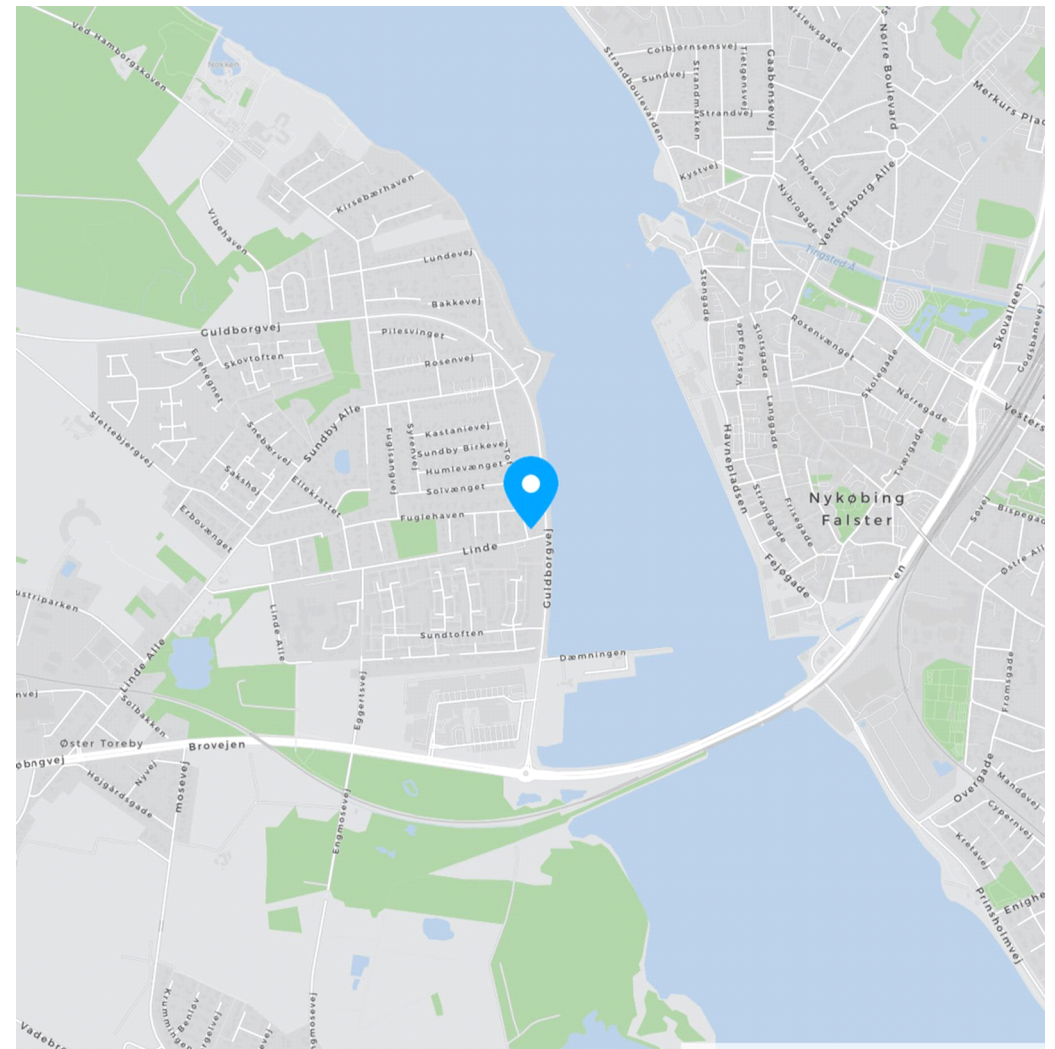
Luftfoto



Luftfoto

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Dato: 10.11.2025



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: Toftevej 25, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 25372
Ejerudgift/md.: kr. 3.370

Dato: 10.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	22 ce Nagelsti By, Toreby
BFE-nr.:	3087781
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.062.000 kr.
Grundværdi:	1.291.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.449.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.032.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.419 m ²
Boligareal i alt:	186 m ²

Øvrige arealer:

Carport:	48 m ²
Udhus:	46 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen :

Nr. 1 lyst d. 12.10.1931 - Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 28.09.1940 - Dok om byggelinier mv
Nr. 3 lyst d. 21.10.1948 - Dok om fredning
Nr. 4 lyst d. 08.05.1969 - Byplanvedtægt
Nr. 5 lyst d. 16.07.1969 - Dok om byggelinier mv
Nr. 6 lyst d. 19.02.1973 - Dok om oversigt mv
Nr. 7 lyst d. 19.02.1973 - Dok om byggelinier mv
Nr. 8 lyst d. 07.05.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , Indeholder
bestemmelser om salg
Nr. 9 lyst d. 07.12.1976 - Dok om byggelinier mv
Nr. 10 lyst d. 14.07.1980 - Dok om adgangsbegrænsning mv
Nr. 11 lyst d. 09.01.1995 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv
Anmærkning Retsanm

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Indbygget ovn, indbygget kombiovn, indbygget kaffemaskine, opvaskemaskine, skabsfryser, køleskab alle mrk. Siemens og
keramisk kogeplade med indbygget emhætte mrk. Thermex.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Toftevej 25, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 25372
Ejerudgift/md.: kr. 3.370

Dato: 10.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privat Sikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 18.343 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: 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

Adresse: Toftevej 25, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 25372
Ejerudgift/md.: kr. 3.370

Dato: 10.11.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.493	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.250.000
Grundskyld	kr.	16.422	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	6.529	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.350
Renovation	kr.	3.758	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	1.000	I alt	kr.	5.302.852
Rottebekæmpelse	kr.	244			
Ejerudgift i alt 1 år		40.445			

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.440 md./ 329.281 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.115 md./ 265.383 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 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 10.11.2025

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: 1/2 - 1/8

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.

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: Toftevej 25, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 25372
Ejerudgift/md.: kr. 3.370

Dato: 10.11.2025

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.840.000	1.904.378	1.884.909	DKK	2,78	62.113	26,75	2,85			Nej	
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.704.611	1.784.450	1.766.952	DKK	2,77	111.582	26,75	3,42			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Guldborgsund

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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



Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen

Tværgade 10
4800 Nykøbing F

Telefon: 54851199
E-mail: post@john-ole.dk
Hjemmeside: www.john-ole.dk

Åbningstider:

Mandag	9.30-16.00
Tirsdag	9.30-16.00
Onsdag	9.30-16.00
Torsdag	9.30-16.00
Fredag	9.30-16.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

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

Lasse Øster Dalsgaard
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

Mobil: 21493881
E-mail: ld@john-ole.dk

