

REAL



Fyrrevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	167
Kontantpris	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.968	Grund m2	800
Byggeår/ombygget	1969/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **6002989**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F / Tlf. 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Salgsopstilling

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

CVR-nr. 28120699

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F

Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/nykoebing

REAL

Adresse: Fyrrevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6002989
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

167 m² i ét plan • 4 værelser • 2 badeværelser • stor stue • udestue • energimærke D • tag til ca. 2049

Her er huset til jer, der gerne vil have pladsen, planløsningen og beliggenheden på plads – og som ikke bliver skræmt af, at I selv kan få lov at vælge fliser, farver og "det der køkken, vi altid har drømt om".

Fyrrevænget 7 er nemlig en skøn étplansvilla på 167 m², hvor rammen til familielivet allerede er bygget... og hvor moderniseringen kan komme bagefter (i det tempo, man nu engang moderniserer, når man også har madpakker og hverdag).

Indretning med albuerum (og uden trapper)

Boligen byder på 4 gode værelser, så der er plads til både børn, kontor, hobby – eller det der "gæsteværelse", som i virkeligheden bliver til opbevaring (vi dømmer ikke). Hertil får I 2 badeværelser, hvilket i praksis betyder færre morgendramaer og mere ro i tandbørstningen.

Husets hjerte er den store opholdsafdeling med masser af plads til både spisebord og sofahjørne. Her får I også hyggelige detaljer som synlige bjælker og en brændeovn, der gør vinteraftenerne lidt mere "hyggelige".

Køkkenet har spiseplads og fungerer fint i hverdagen – og for jer, der drømmer om en opdatering, er her et oplagt udgangspunkt til at skabe et mere moderne udtryk.

Derudover får I et praktisk bryggers med plads til vask og hverdagens logistik, samt en udestue, der forlænger sæsonerne og giver et ekstra rum til kaffe, planter og små pauser i solen.

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: Jakob T. Nielsen



Adresse: Fyrrevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6002989
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 30.01.2026

Hus med tryghed

Ejendommen er oplagt som moderniseringsprojekt, hvor I kan sætte jeres eget præg. Samtidig er de store rammer på plads: boligen er i ét plan, har energimærke D, og taget er jf. tilstandsrapport vurderet til at holde til ca. 2049.

Beliggenhed: skole, vand og skov – ja tak

Sundby er et roligt og børnevenligt område, og hverdagen bliver ekstra nem, når I får:

ca. 1 km til den nye SUNDskole, som Guldborgsund Kommune er i gang med at opføre – og som bliver Danmarks første svanemærkede skole
ca. 300 meter til Sundet (perfekt til gåture, frisk luft og “vi tager lige en tur ned og kigger”)
tæt på den skønne Hamborgskov, der inviterer til ture året rundt

Praktisk udenfor

Til ejendommen hører også carport samt værksted/udhus – ideelt til opbevaring, hobbyprojekter eller den cykel, der altid står “midlertidigt” et sted.

Kort fortalt: Fyrrevænget 7 er en rummelig étplansvilla med familievenlig indretning, masser af potentiale og en beliggenhed, der kombinerer skole, natur og vand på bedste vis.

Kontakt os for en fremvisning – måske er det her, jeres næste kapitel begynder.

Adresse: Fyrrevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6002989
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 30.01.2026



Entre



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Fyrrevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6002989
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 30.01.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Køkken



Køkken



Bryggers

Adresse: Fyrrevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6002989
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 30.01.2026



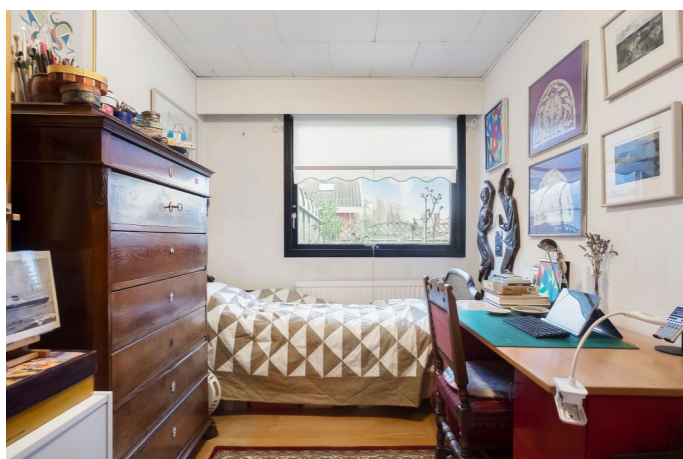
Badeværelse



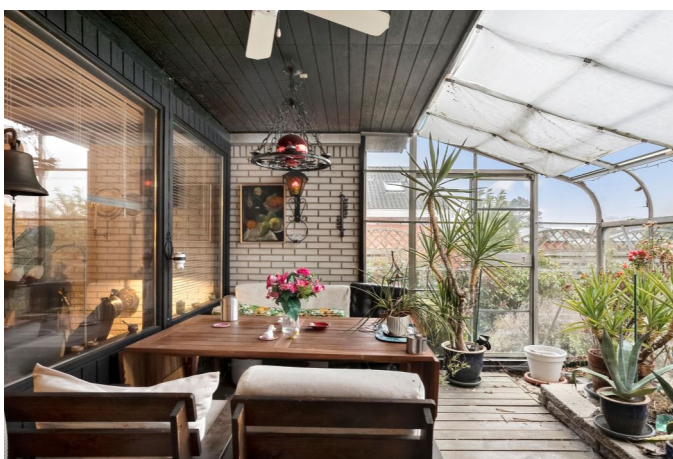
Værelse



Værelse



Værelse



Udestue



Ejendommen

Adresse: Fyrrevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6002989
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	1 fØ Sundby By, Toreby
BFE-nr.:	3088512
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Østlolland Vandforsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret til offentlig kloak
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.629.000 kr.
Grundværdi:	448.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.303.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	358.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	800 m ²
Boligareal i alt:	167 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	31 m ²
Udhus:	15 m ²
Overdækket terrasse (IKKE godkendt på BBR):	20 m ²
Overdækning nordvest (IKKE godkendt på BBR):	10 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 09.05.1931 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 22.05.1933 Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 05.09.1980 Lokalplan nr. L5
Nr. 4 lyst d. 09.01.1995 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Særlige bemærkninger vedr. den offentlig vurdering og beskatningsgrundlag for 2026:

Offentlig vurdering pr. 2024 (er en foreløbig vurdering, der ligger til grund for beregning af boligsatten 2026)
Ejendomsværdi: 1.629.000 kr.
Grundværdi: 448.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.303.200 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 358.400 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

Boligskat 2026:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2026. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når den endelige vurdering er klar, bliver boligskatterne genberegnet og efterreguleret.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle hårde hvidevarer på ejendommen medfølger uden garanti for effekt og stand.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fyrrevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6002989
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Den 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som diffust forurenet., jf. §1 i Lov nr. 507 af 7. Juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord, medmindre der er foretaget undersøgelser på den enkelte ejendom, og den er fundet fuldstændig fri for forurening.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.279 Forbrug: 17,64 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der er i årsudgiften medtaget udgifter til årlig leje af fjernvarmeuniten.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes brændeovn eller 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. Udgifter forbundet hermed er IKKE medtaget i købers kontantbehov.

BBR-arealer:

Drivhus 10 m2: Er ikke anført i BBR.
Overdækket terrasse 20 m2: Er ikke anført i BBR.
Overdækning mod nordvest 10 m2: Er ikke anført i BBR.
Køber accepterer at arealerne ikke registreres i BBR.

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.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Fyrrevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6002989
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.646	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Husforsikring	kr.	6.606	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Skorstensfejning ansl. 2026	kr.	661	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Røttebekæmpelse 2026	kr.	240	I alt	kr.	1.715.844
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Foreløbig grundskyld 2026	kr.	5.699			
Ejerudgift i alt 1 år		23.610			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.146 md./ 109.750 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.419 md./ 89.029 år v/25,10%
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% 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: 30.01.2026
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: 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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank



Adresse: Fyrrevænget 7, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6002989
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 30.01.2026

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

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Berigtigelse: Berigtigelsen af handlen varetages af en af køber valgt, uafhængig rådgiver. Det er en forudsætning, at rådgiveren har gyldig erhvervsansvarsforsikring.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen hos RealMæglerne Jakob T. Nielsen - jeres lokale sparringspartner, når I vil lykkes på boligmarkedet.

Hele Guldborgsund Kommune:

Vi formidler alt fra villaer, fritidshuse og lejligheder til små erhvervsjendomme og nedlagte landbrug - med base i Nykøbing Falster og et skarpt øje på Marielyst og Nordfalster.

Skal vi tage den første snak?

Kontakt os for en gratis, uforpligtende vurdering. Vi tager kun sager ind, hvor vi er sikre på, at vi kan skabe et succesfuldt salg.