

The logo consists of the word "REAL" in white, uppercase, sans-serif font, centered within a dark blue square.

Vibehaven 16, Sundby, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	126
Kontant	2.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.095	Grund m ²	790
Byggeår	2006	Energimærke	C

Sagsnr. **6003078**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmæglerne.dk/nykoebing

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: Vibehaven 16, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6003078
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 23.05.2026



Arkitektonisk smuk kvalitetsvilla i ét plan fra 2006 med gulvvarme overalt, 3 værelser og skøn have – naturskønt beliggende side om side med skov, vand og skole

Der er noget helt særligt over et hjem i ét plan. Ingen trapper, ingen spildplads – bare en gennemført og behagelig bolig, hvor hverdagen flyder naturligt fra rum til rum.

På Vibehaven 16 får I netop dét kombineret med moderne komfort, skønne lysindfald og en fredelig beliggenhed tæt på natur og vand.

Allerede når man ankommer til huset, mærker man roen i området.

Den velholdte villa fra 2006 ligger trygt placeret i den attraktive udstykning Vibehaven med flotte grønne omgivelser, hyggelige haver og Hamborgskoven næsten som nabo.

Her er stille, børnevenligt og rart at være.

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: Vibehaven 16, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6003078
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 23.05.2026

Indenfor byder huset på en lys og indbydende atmosfære med gulvvarme overalt og et moderne udtryk, som gør boligen lige til at flytte ind i

Her slipper I for de store vedligeholdelsesprojekter og kan i stedet bruge tiden på at nyde huset og omgivelserne.

Boligens naturlige samlingspunkt er den fantastiske stue med loft til kip, ovenlysvinduer og et skønt lysindfald, der giver en helt særlig rumfornemmelse. Her er masser af luft og plads til både det store spisebord og den hyggelige sofagrube, mens udsigten til haven trækker naturen helt ind i huset. Fra stuen er der direkte udgang til de dejlige terrasseområder, så inde- og udeliv smelter naturligt sammen i sommermånederne.

Køkkenet ligger åbent og centralt i boligen med gode arbejdsforhold og fin forbindelse til opholdsrummene – perfekt til både hverdagsmadlavning og gæster omkring bordet.

Huset rummer desuden 3 gode værelser, som giver fleksible muligheder til børnefamilien, hjemmekontoret eller gæsteværelset. De to badeværelser gør hverdagen ekstra komfortabel, og det store bryggers giver både god opbevaringsplads og en praktisk indgang til familiens daglige rutiner.

Udendørs venter en virkelig dejlig og velanlagt have med skøn beplantning, grønne kig og masser af privatliv. Her er plads til leg på græsplænen, afslapning i solen og hyggelige aftener på terrassen, mens haven samtidig er nem at holde. Her er carport til bilen og værksted til manden.

Beliggenheden sætter prikken over i'et. Her bor I tæt på Guldborgsund, indkøb, institutioner og både den nuværende og kommende SUNDskole. Nykøbing Falster ligger blot få minutter væk, og samtidig har I natur, vand og rolige omgivelser lige uden for døren.

Et moderne og indflytningsklart hjem i ét plan – med komfort, lys og en skøn have i fredelige omgivelser.

Adresse: Vibehaven 16, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6003078
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 23.05.2026



Bryggers



Køkken



Stue



Stue



Stue



Badeværelse

Adresse: Vibehaven 16, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6003078
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 23.05.2026



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Værksted

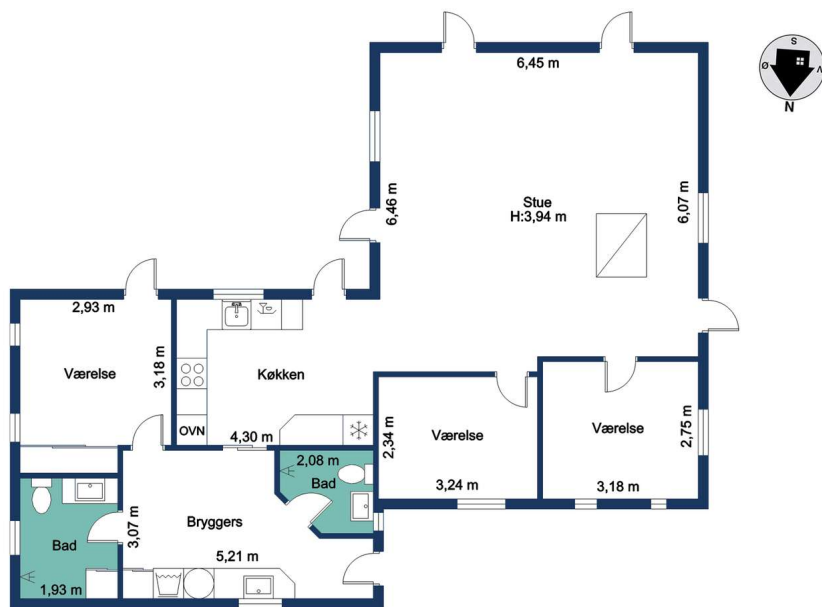


Have

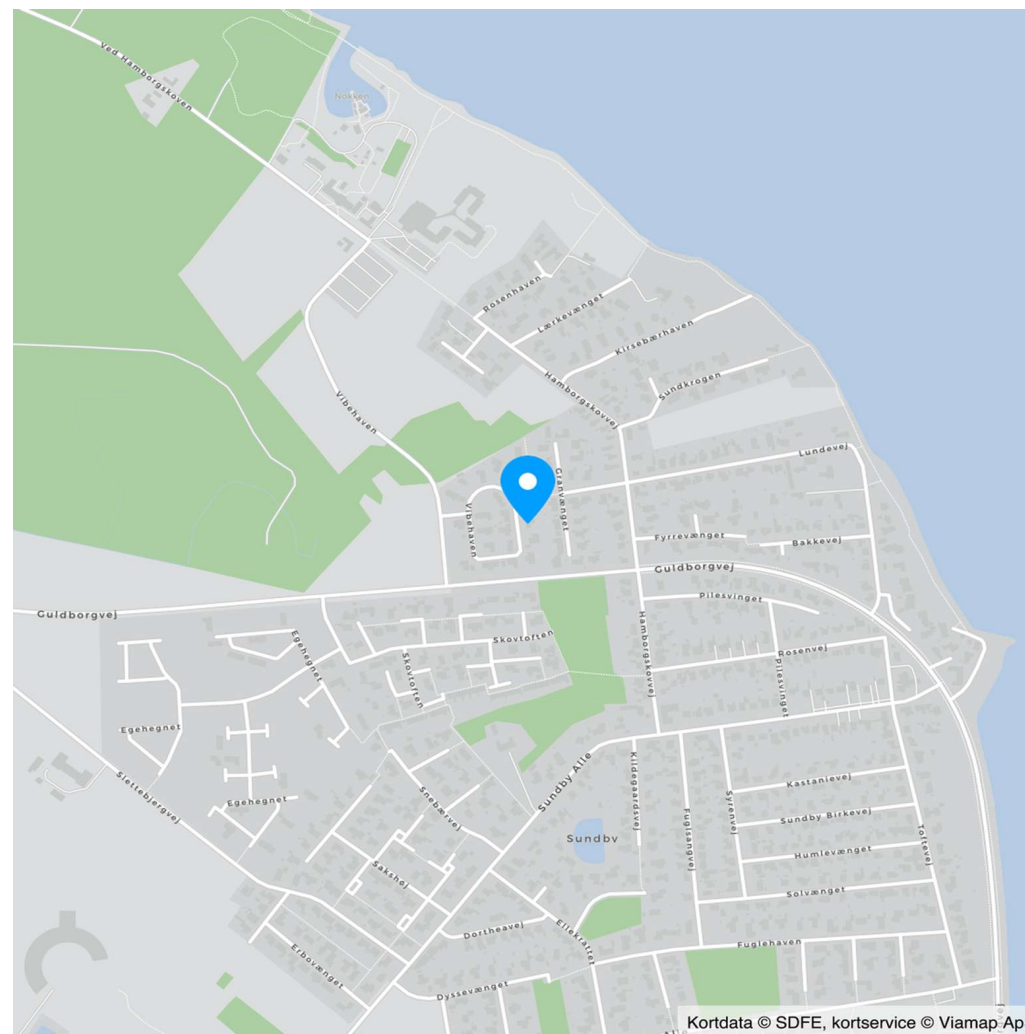
Adresse: Vibehaven 16, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6003078
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 23.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Vibehaven 16, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6003078
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 23.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 1md Sundby By, Toreby
BFE-nr.: 9810680
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.267.000
Grundværdi: 629.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.813.600
Grundlag for grundskyld: 503.200

Arealer**

Grundareal: 790 m²
Boligareal i alt: 126 m²
Øvrige arealer:
Carport: 34 m²

** 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: 30.11.2004 - Lokalplan L24

Planer

Kommuneplan SUND B4 - Boligområde ved Hamborgskovvej Sundby
Lokalplan NYK L24 - Vibehaven

Tilbehør:

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

Emhætte (Falmec), Kogeplade (Voss keramisk), Køle/fryseskab (Fisher&paykel), Opvaskemaskine (Asko), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Ovn (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vibehaven 16, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6003078
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 23.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.111 Forbrug: 10 Mwh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Ejendommen er beliggende i byzone

Da ejendommen ligger i byzone, er den områdeklassificeret efter gældende regler. Dette er en generel registrering, som gælder for langt de fleste ejendomme i danske byområder.

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 rødt hus

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Vibehaven 16, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6003078
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 23.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.249	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	8.001	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation 2026	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.057
Husforsikring 2026	kr.	3.060	I alt	kr.	2.821.707
Grundejerforeningen	kr.	900	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberrådgiver og berigtigelse af ejendomshandlen		
Rottebekæmpelse 2026	kr.	175			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.143			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.368 md. / 184.421 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.250 md. / 147.001 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.

Jyske Bank og SparNord

Adresse: Vibehaven 16, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 6003078
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 23.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.407.000

Nr. 3: hovedstol kr. 220.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Vibehaven

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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

Vi formidler alle boligtyper: villaer, lejligheder, fritidshuse, andelsboliger, erhvervsjendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.