



REAL

Hamborgskovvej 14, Sundby, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	84
Kontant	1.250.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.715	Grund m ²	679
Byggeår	1957	Energimærke	D

Sagsnr. **6001657**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmaeglerne.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: Hamborgskovvej 14, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6001657
Ejerudgift/md.: kr. 1.715

Dato: 17.03.2026



Her vælger man ikke kun et hus, men et nabolag!

Hamborgskoven i Sundby, indkøb og SUNDskolen lige rundt om hjørnet – plus en god kælder og masser af hverdagslykke.

Kender I de huse, hvor BBR-arealet ikke helt fanger følelsen? Det her er ét af dem. Planløsningen er så fornuftig, at m²'erne opleves som flere – næsten ingen spildplads, bare funktion og hygge.

I får en klassisk rødstensvilla med brændeovn, overdækket terrasse og en grøn, privat have i et roligt villakvarter i Sundby.

Beliggenheden er prikken over i'et: tæt på vandet (Guldborgsund), tæt på indkøb og tæt på både den nuværende og den nye SUNDskole. Det er sådan et sted, hvor hverdagen falder naturligt på plads.

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: Maria Nordal



Adresse: Hamborgskovvej 14, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6001657
Ejerudgift/md.: kr. 1.715

Dato: 17.03.2026

Boligen – lys, overskuelig og med det rigtige flow

I træder ind i en charmerende entré – sådan en, der får jer til at smile lidt, selv på en regnvejrsdag. Trappen binder etagerne elegant sammen, og stueplan samler familien dér, hvor man faktisk lever:

- Stue/spisestue: Et sammenhængende opholdsrum med fint lysindfald og brændeovn til de kølige aftener. Herfra er der direkte udgang til både overdækket og åben terrasse, så udesæsonen starter tidligt og slutter sent.
- Køkken: Lyst køkken med bordplads og overblik til indkørsel – perfekt til hverdagslogistikken, når der skal holdes øje med lektier, madpakker og frikadeller på panden.
- Badeværelse: Pænt bad med bruseniche på stueplan – lettilgængeligt for både gæster og hverdag.

På 1. sal får I den klassiske soveafdeling: et rummeligt soveværelse og et godt værelse – begge med skunkopbevaring og hyggelige skråvægge, der giver atmosfære uden at stjæle plads. Det ene værelse er opr. to børneværelser som er blevet til et stort.

Og så er der kælderens – husets uofficielle bonusafdeling. Her finder I flere disponible rum i pæn brugskvalitet, bryggers/WC med vaskesøjle og egen adgang. Det er ikke registreret til beboelse, men benyttes i dag som teenageafdeling (og fungerer glimrende til det). En fin detalje: WC'et har tidligere været et badeværelse – brusenichen stod dér, hvor vaskesøjlen står nu – så drømmer I om at genetablere bad i kælderen, er det oplagt.

Udelivet – overdækket lounge, grøn privathed og plads til pauser

Terrassen under tag er lidt som en ekstra stue fra april til oktober: læ, stemning og plads til lange middage. Den åbne terrasse tager over, når solen virkelig giver den gas. Haven er privat og grøn med smukke, gamle træer, gode lækroge, gemmesteder og en græsplæne til både boldspil og bare tæer. Her kan I anlægge køkkenhave, smide en hængekøje op og forvandle sommeraftener til små ferier.

Beliggenheden – alt det gode i gå- og cykelafstand

Her bor I i Sundby på Lolland-siden af Guldborgsund – tæt på vandet, så I nemt kan snuppe en tur langs kysten eller ruten rundt i nærområdet. Der er indkøb i nærheden til de hurtige daglige ærinder, og både den nuværende og den nye SUNDskole er lige ved hånden, så logistikken med børn bliver mere "nå, men så cykler vi" og mindre "hvornår kører bussen?". Nykøbing Falster ligger lige på den anden side af sundet med caféer, kultur og togforbindelser, og for pendleren er der hurtig adgang til E47.

Med andre ord: hverdagen er let.

For hvem passer huset ekstra godt?

- Førstegangskøbere: I får en fornuftig bolig til en overskuelig pris, billig drift og et hus, hvor I

kan forny og sætte jeres eget præg – med potentiale for at lade værdien følge med.

- Forældre med delt bopæl: I kan blive i området, tæt på skole og legekammerater – i et overskueligt hjem, der passer til hverdagen, som den ser ud lige nu.

Driften – tal der er til at smile af

- Opvarmning: Sælger har kun brugt ca. 13.020 kr. sidste år på fjernvarme – pænt lavt niveau.
- Isolering: Hulrumsisolering giver et behageligt indeklima.
- Energimærke: D.

Ring til os hurtigst muligt – det er en af de ejendomme, der bliver solgt hurtigt!

Adresse: Hamborgskovvej 14, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6001657
Ejerudgift/md.: kr. 1.715

Dato: 17.03.2026



Entre



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Hamborgskovvej 14, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6001657
Ejerudgift/md.: kr. 1.715

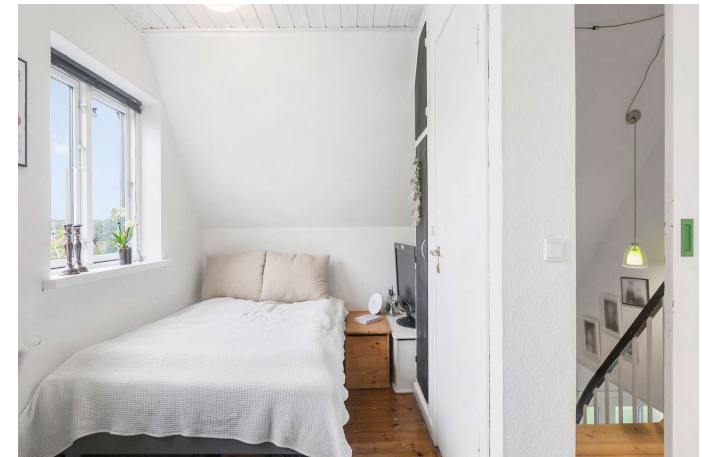
Dato: 17.03.2026



Badeværelse



Værelse



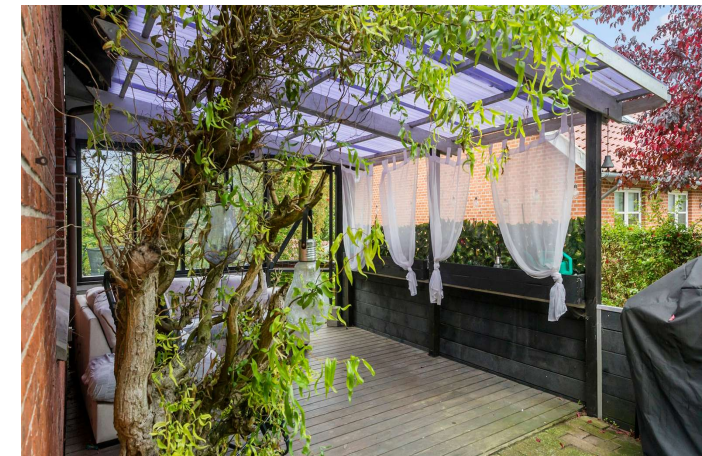
Værelse



Toilet (kælder)



Kælder med blandt andet 2 rum der pt. er indrettet som



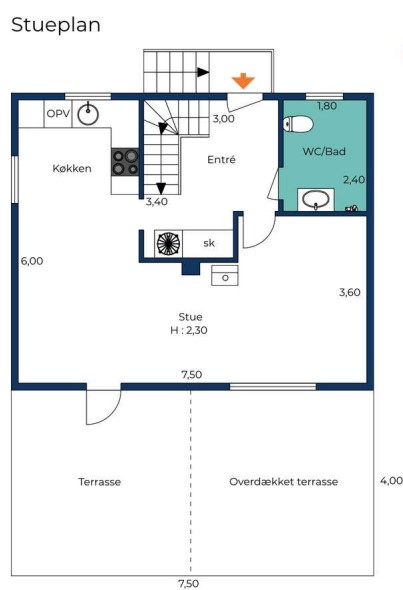
Overdækket terrasse

Adresse: Hamborgskovvej 14, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6001657
Ejerudgift/md.: kr. 1.715

Dato: 17.03.2026

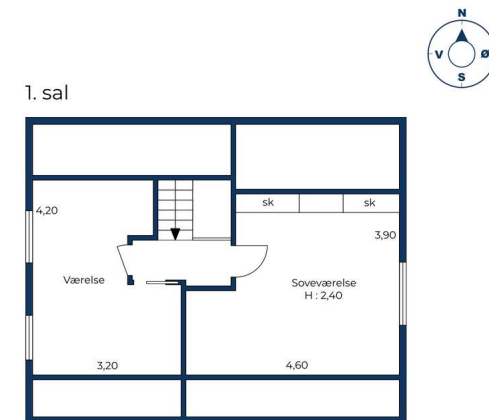
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

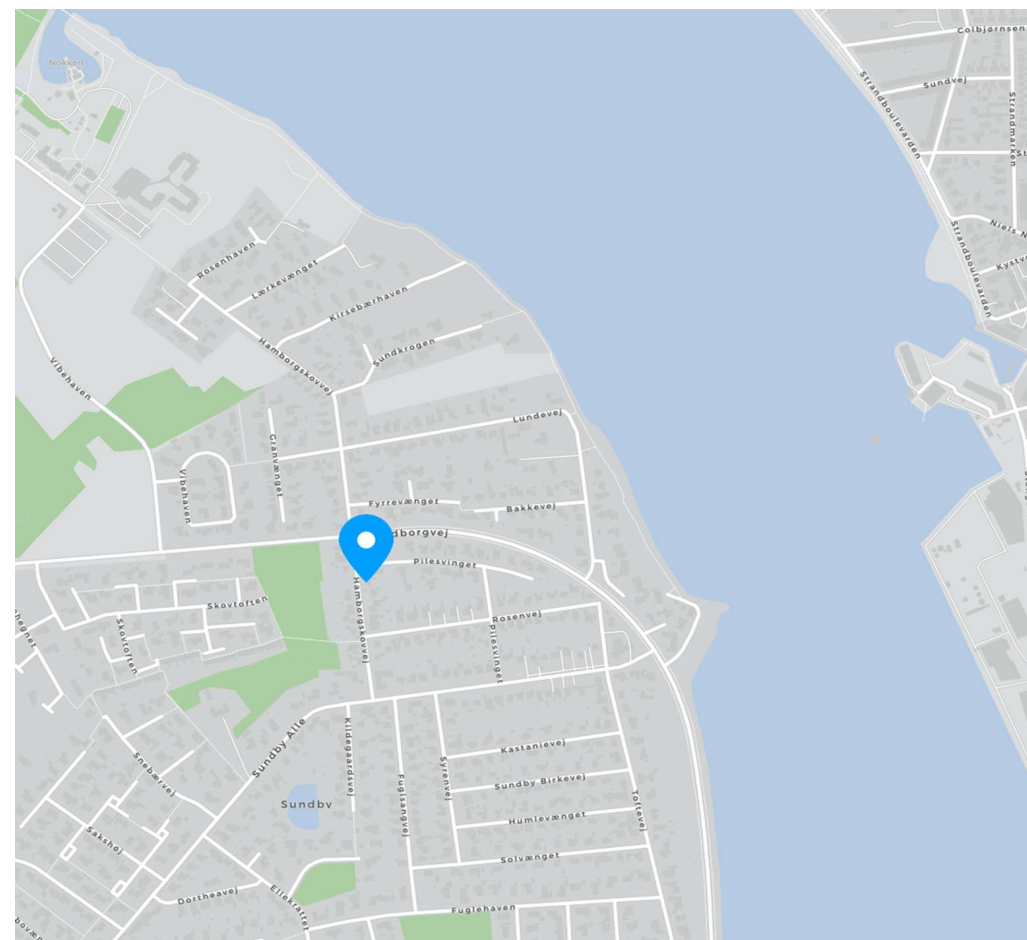
Adresse: Hamborgskovvej 14, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6001657
Ejerudgift/md.: kr. 1.715

Dato: 17.03.2026



REAL



Adresse: Hamborgskovvej 14, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6001657
Ejerudgift/md.: kr. 1.715

Dato: 17.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	1cz Sundby By, Toreby
BFE-nr.:	3088431
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1957

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.130.000
Grundværdi:	413.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	904.000
Grundlag for grundskyld:	330.400

Arealer**

Grundareal:	679 m ²
Boligareal i alt:	84 m ²

Øvrige arealer:

Kælder:	54 m ²
Udhus:	14 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: 09.05.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 22.05.1933 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv
- Nr. 3: 16.07.1969 - Dok om byggelinier mv, Vedr 3 og 4 Sundby
- Nr. 4: 09.01.1995 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Retsanm

Planer

Kommuneplan SUND B2 - Boligområde, nord for Linde Alle Sundby

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine~Whirlpool, køleskab~Samsung, komfur AEG, vaskemaskine~G, tørretumbler Hotpoint Ariston.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hamborgskovvej 14, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6001657
Ejerudgift/md.: kr. 1.715

Dato: 17.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.021 Forbrug: 18 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Den 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som diffust forurenede., 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.

Brændeovn i kælder er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen 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.

Brændeovn i stuen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6. Udgifter forbundet hermed er IKKE medtaget i købers kontantbehov.

BBR-arealer:

Overdækket terrasse 17 m²: Er ikke anført i BBR.
Køber accepterer at arealerne ikke registreres i BBR.



Adresse: Hamborgskovvej 14, Sundby, 4800 Nykøbing F
 Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6001657
 Ejerudgift/md.: kr. 1.715

Dato: 17.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.610	Kontantpris	kr. 1.250.000
Grundskyld	kr.	5.253	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 9.350
Rottebekæmpelse 2026	kr.	131	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 6.753
Skorstensfejning ansl. 2026	kr.	661	I alt	kr. 1.266.103
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758	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.	
Husforsikring	kr.	6.168		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.582		

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.634 md. / 79.611 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.343 md. / 64.121 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Hamborgskovvej 14, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 6001657
Ejerudgift/md.: kr. 1.715

Dato: 17.03.2026

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:

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.