



REAL

## Hamborgskovvej 14, Sundby, 4800 Nykøbing F

|             |                      |             |            |
|-------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>84</b>  |
| Kontantpris | <b>1.250.000</b>     | Værelser    | <b>3</b>   |
| Ejerudgift  | <b>1.715</b>         | Grund m2    | <b>679</b> |
| Byggear     | <b>1957</b>          | Energimærke | <b>D</b>   |

Sagsnr. **6001657**

---

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F / Tlf. 32121161 / [www.realmaeglerne.dk/nykoebing](http://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: Hamborgskovvej 14, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.250.000

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

Dato: 23.02.2026



## Beskrivelse:

**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 m<sup>2</sup>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 Jensen

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

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

Dato: 23.02.2026

### 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: 23.02.2026



Entre



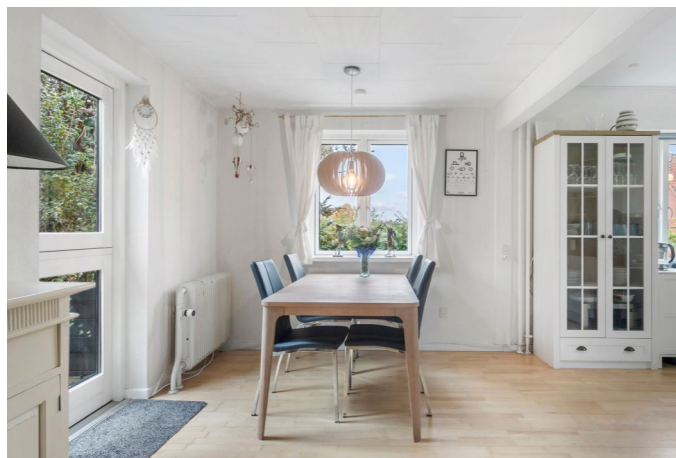
Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

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

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

Dato: 23.02.2026



Badeværelse



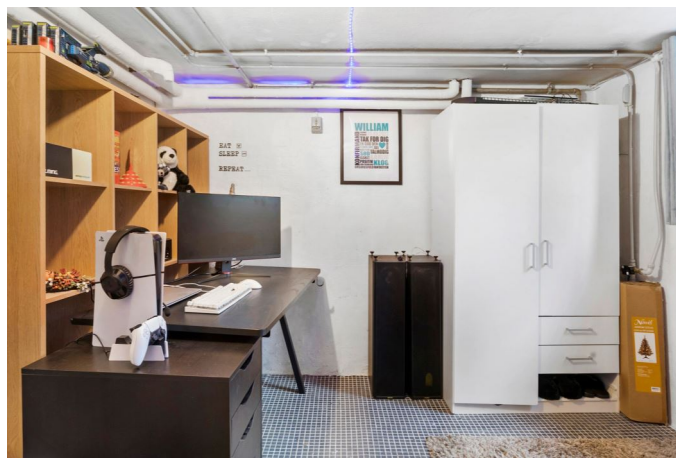
Værelse



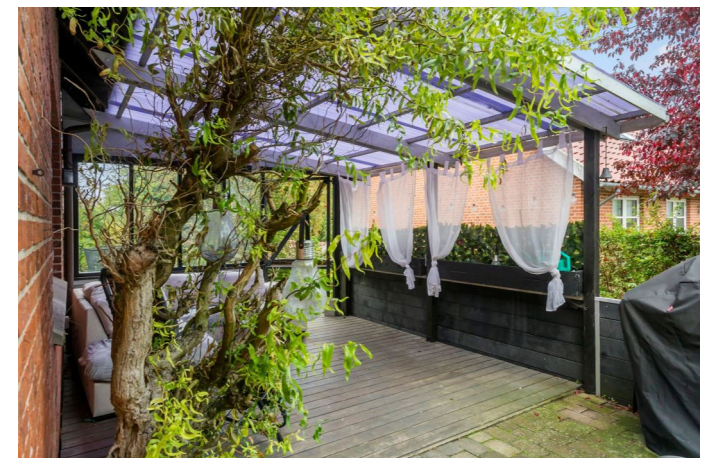
Værelse



Toilet (kælder)



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



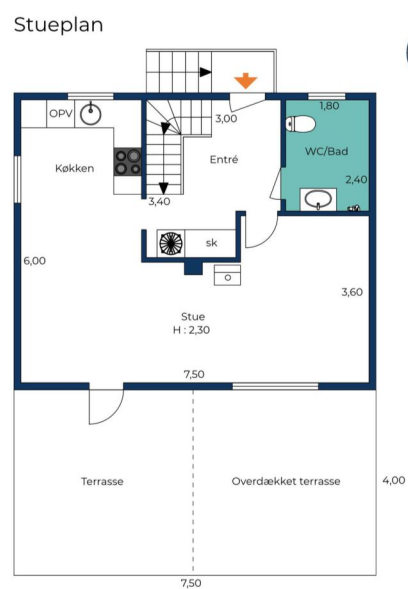
Overdækket terrasse

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

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

Dato: 23.02.2026

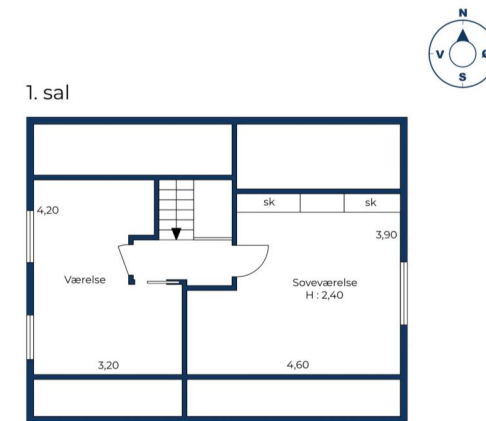
Stueplan



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: 23.02.2026

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Guldborgsund                         |
| Matr.nr.:           | 1 cz Sundby By, Toreby               |
| BFE-nr.:            | 3088431                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Østlolland Vandforsyning             |
| Vej:                | Offentlig                            |
| Kloak:              | Separatkloakeret til offentlig kloak |
| Varmeanstallation:  | Fjernvarme                           |
| Opført/ombygget år: | 1957                                 |

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

#### **Arealer\***

|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| Grundareal:                                 | 679 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:                           | 84 m <sup>2</sup>  |
| - heraf udnyttet tagetage:                  | 30 m <sup>2</sup>  |
| Øvrige arealer:                             |                    |
| Kælder:                                     | 54 m <sup>2</sup>  |
| Udhus:                                      | 14 m <sup>2</sup>  |
| Overdækket terrasse (IKKE godkendt på BBR): | 17 m <sup>2</sup>  |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv  
Nr. 3 lyst d. 16.07.1969 Dok om byggelinier mv, Vedr 3 og 4 Sundby  
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 boligskatten 2026)  
Ejendomsværdi: 1.130.000 kr.  
Grundværdi: 413.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 904.000 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)  
Grundlag for grundskyld: 330.400 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):  
**Opvaskemaskine**Whirlpool, **køleskab**Samsung, **komfur** AEG, **vaskemaskine**G, **tørretumbler** Hotpoint Ariston.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

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

Dato: 23.02.2026

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Offentlig tilgængelige priser hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:  
Forsikringsselskab:  
Særlige forhold ved forsikringen:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.021 Forbrug: 17,77 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**

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

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

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: 23.02.2026

| Ejerudgift 1. år:               |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                    |     |           |
|---------------------------------|-----|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat               | kr. | 4.610  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                  | kr. | 1.250.000 |
| Husforsikring                   | kr. | 6.168  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                        | kr. | 6.753     |
| Rottebekæmpelse 2026            | kr. | 131    | Tinglysningssafgift af skødet                                                                                                                                                                                           | kr. | 9.350     |
| Skorstensfejning ansl. 2026     | kr. | 661    | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået                                                                                                                                                                            | kr. | 6.250     |
| Renovation standardløsning 2026 | kr. | 3.758  |                                                                                                                                                                                                                         |     |           |
| Foreløbig grundskyld 2026       | kr. | 5.253  | I alt                                                                                                                                                                                                                   | kr. | 1.272.353 |
|                                 |     |        | 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. |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år           |     | 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 6.630 md./ 79.563 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.432 md./ 65.186 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 3,5% 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:

23.02.2026  
 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: 1/8 - 1/2

**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.



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

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

Dato: 23.02.2026

**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 |
|------------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån | Kontantlån      | 1.080.000 | 1.093.334    | 1.085.297     | DKK              | 2,27               | 61.937        | 19,25        | 3,49 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Nej**

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 erhvervsejendomme 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.