



REAL

Pilesvinget 17, Sundby, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	145
Kontant	1.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.811	Grund m ²	850
Byggeår	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **6001503**

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: Pilesvinget 17, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6001503
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 27.09.2026



Børnefamilien – se lige her! 145 m², fire værelser, to badeværelser og masser af plads i Sundby

Har I børn, mangler I plads, og står to badeværelser højt på ønskelisten? Vil I gerne have fire værelser, en virkelig stor opholdsafdeling og en have og placering i ro, hvor børnene rent faktisk kan få lov til at være børn? Og kunne det samtidig være ret fedt at bo i Sundby, hvor områdets børn netop har fået en splinterny skole?

Så skal I altså lige se Pilesvinget 17. Som virkelig ligger helt unikt på Pilesvinget!

Her får I 145 m² i ét plan på en 850 m² stor grund og frem for alt et hus, hvor der er tænkt i plads til familielivet.

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: Pilesvinget 17, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6001503
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 27.09.2026

Fire værelser, så alle kan få deres eget

Vi starter med noget af det, der ofte afgør, om et hus overhovedet kommer med på børnefamilie-ens liste: Værelserne. Her er fire af dem. Det betyder, at I kan have tre børneværelser og stadig have et soveværelse. Eller to børneværelser og bruge det sidste til kontor, gamer-værelse, gæster eller hvad jeres familie nu har brug for. Og det hele ligger i ét plan. Det er nemt, praktisk og fungerer bare godt i en travl hverdag.

Men vi er faktisk kun lige begyndt.

For så kommer stuen...

Og her er der ikke tale om en lille stue, hvor I skal vælge mellem spisebordet og den store sofa. Her får I en meget stor, åben stue/spisestue, og det er uden tvivl et af husets helt store kort.

Der er plads til langbordet. Den store sofa. Tv-hjørnet. Lænestolen. Børnenes venner. Familien til jul. Fødselsdagen med hele flokken og stadig luft omkring jer. De synlige bjælker og murstensvæggen giver rummet karakter, mens de store vinduespartier sender masser af dagslys ind og giver udsyn til haven.

Det er sådan et rum, hvor familien kan være sammen uden nødvendigvis at lave det samme. Nogen laver lektier ved spisebordet, nogen ser film i sofaen, og nogen har venner på besøg.

To badeværelser. Ja, TO.

Har I nogensinde prøvet fire mennesker, der skal ud ad døren på samme tid om morgenen, behøver vi vist ikke forklare ret meget mere. Det er måske ikke dét, børnene fortæller vennerne om, når I er flyttet ind.

Men mor og far kommer til at sætte pris på det. Hver. Eneste. Morgen.

Et køkken, hvor der også er plads til hverdagen

Køkkenet er lyst og rummeligt med godt med skabs- og bordplads samt mulighed for spise-plads. Her kan morgenmaden klares, mens madpakkerne bliver smurt, og eftermiddagens hurtige måltid behøver ikke altid foregå ved det store spisebord. Og mens I står ved køkkenbordet, har I udsigt til det grønne udenfor.

Faktisk er det noget af det særlige ved huset: haven og den modne beplantning kan opleves fra rigtig mange af rummene. Det giver en skøn, grøn ramme omkring boligen uden, at haven behøver være hele historien.

850 m² til børn, grill og sommerliv

Udenfor venter en stor, etableret have med gamle træer, buske, græsplæne og plads til både børn og voksne. Her kan trampolinen, fodboldmålet og badebassinet sagtens finde en plads, mens de voksne stadig kan have terrasse, grill og hyggelokke. Og når cykler, haveredskaber, værktøj og alle de andre ting, en familie på mystisk vis får samlet sammen, skal væk, er der også styr på dét. I får nemlig carport og værkstedsrum.

Og børnefamilier prøv lige at se, hvad der er sket i Sundby

For huset er én ting. Men når man køber bolig med børn, køber man i lige så høj grad hverdagen omkring huset. Og her er Sundby blevet endnu mere interessant. I 2026 åbnede den helt nye SUNDskole en moderne og svanemærket folkeskole med nye læringsmiljøer, faglokaler, projektrum og udearealer til leg, bevægelse og undervisning.

Det er altså ikke bare et område med en skole i nærheden. Det er et område, der lige nu har fået helt nye rammer omkring skolelivet. Og det synes vi altså er værd at tage med, hvis næste bolig skal være den, børnene skal vokse op i.

145 m², der kan rumme et rigtig familieliv

Pilesvinget 17 er til jer, der jer, der leder efter plads. Plads til børnene og deres venner. Plads til hjemmearbejdsdagen. Plads til den store sofa og det lange spisebord. Plads til at lukke døren til sit eget værelse.

Dertil kommer fjernvarme, lavt energiforbrug, kvalitet, flotte rapporter, carport, værkstedsrum og en stor, etableret have omkring huset.

Kom selv og se og mærk huset!

Adresse: Pilesvinget 17, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6001503
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 27.09.2026



Entre



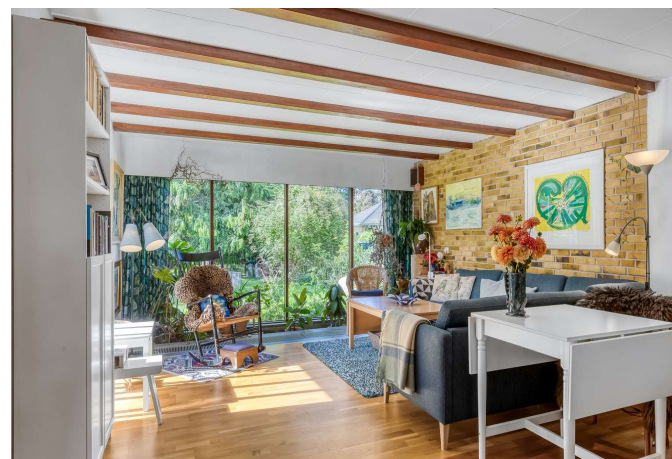
Badeværelse v/ entre



Værelse v/ entre



Stue med udgang til terrasse og have



Stue med udgang til terrasse og have



Udsigt fra stuen

Adresse: Pilesvinget 17, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6001503
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 27.09.2026



Stue med udgang til terrasse og have



Stue med udgang til terrasse og have



Køkken med spiseplads



Køkken med spiseplads



Gang

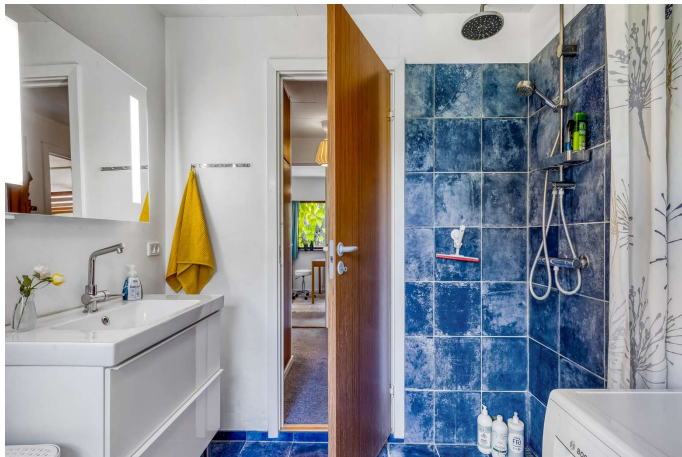


Bryggers med egen indgang

Adresse: Pilesvinget 17, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6001503
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 27.09.2026



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værksted

Adresse: Pilesvinget 17, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.895.000

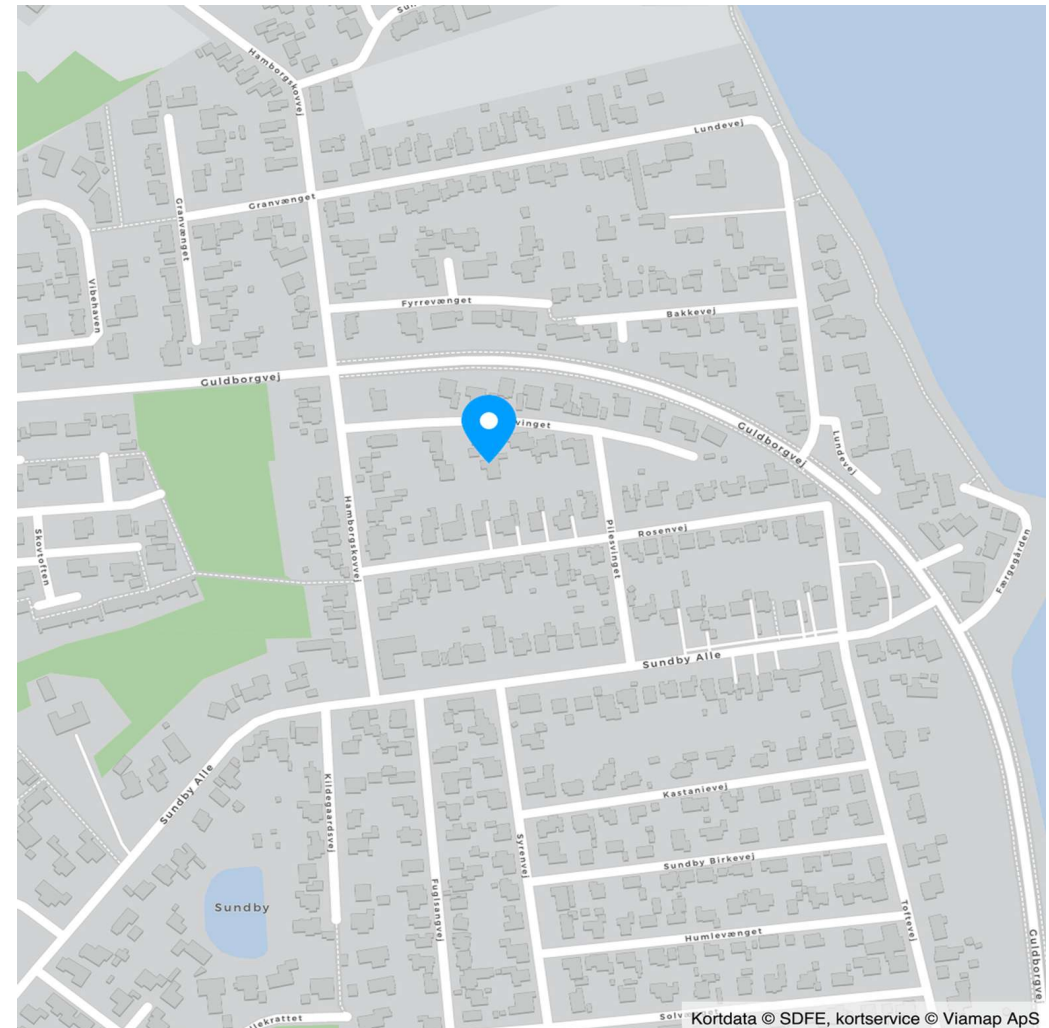
Sagsnr.: 6001503
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 27.09.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Pilesvinget 17, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6001503
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 27.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelsesejendom
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 1eø Sundby By, Toreby
BFE-nr.: 3088486
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.521.000
Grundværdi: 515.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.216.800
Grundlag for grundskyld: 412.000

Arealer**

Grundareal: 850 m²
Boligareal i alt: 145 m²

Øvrige arealer:
Carport: 25 m²
Udhus: 12 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: 09.05.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 22.05.1933 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv
- Nr. 3: 19.01.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- 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):

, Ovn (Grundig), Kogeplade (Zanussi), Emhætte (Silverline), Køleskab (Grundig), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Pilesvinget 17, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6001503
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 27.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 16.735 Forbrug: 20 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeanstaltning: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Pilesvinget 17, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6001503
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 27.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation 2026
Bidragsopgørelse 2026
Husforsikring ansl.

kr. 6.206
kr. 6.551
kr. 3.758
kr. 216
kr. 5.000

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 1.895.000
kr. 13.250
kr. 7.526
kr. 1.915.776

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 21.731

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.740 md. / 128.885 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.562 md. / 102.749 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Pilesvinget 17, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 6001503
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 27.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 760.000
Nr. 6: hovedstol kr. 220.000
Nr. 7: hovedstol kr. 290.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.