Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984



Etplansvilla på 166 m2 beliggende i det populære Sundby, 4 værelser.

Dyssevænget 10

4800 Nykøbing F

Pris	2.695.000 kr.
Udbetaling	135.000 kr.
Brutto	15.149 kr.
Netto	12.078 kr.
Ejerudgift (md)	2.151 kr.
Boligareal	166 m^2
Carport	53 m^2
Grundareal	1.035 m^2
Værelser	5
Antal plan	1
Byggeår	1986
Sagsnummer	2026366
Ejendomstype	Villa
Energimærke	D

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

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: Dyssevænget 10, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026366
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 05.11.2026



Velkommen til Dyssevænget 10.

Søger du en villa i det eftertragtede Sundby, som er lige til at flytte ind i, og som står i funktionel stand, så er denne måske lige noget for dig.

Villaen er opført i år 1986 beliggende på en dejlig lukket og ugeneret grund, som er flot beplantet med en god variation af planter, træer og hæk m.m. Her er plads til leg og anden familiehygge.

Stenbelægning og flere dejlige terrasser med plads til grillhygge. Lille skur og hyggeligt tehus (ikke godkendt på bbr).

Villaen ligger på en stille villavej og både skole, daginstitutioner, indkøb og den smukke natur er lige i nærheden.

Stor dobbeltgarage (registreret som carport), med indbygget udhus.

Denne fine villa har et boligareal på 166 m2, garage og integreret udhus på i alt 53 m2.

Huset indeholder: Bryggers med flisegulv, vask, skabe og stik til vaskemaskine og tørretumbler. Køkken-alrum med Biga køkken fra 2007, 2 elektriske ovenlysvinduer, gulvvarme, flisegulv, spiseplads og dør ud til den store terrasse med elektrisk markise. Lille fordelingsgang. 2 værelser, begge med indbyggede skabe. Badeværelse med gulvvarme, flisegulv, bruseniche, vask med skabe og toilet. Endnu et kontor/værelse. Stor stue med brændeovn og udgange til de forskellige terrasser. Entré med flisegulv. Stort soveværelse med indbyggede skabe og direkte adgang til badeværelse med gulvvarme, flisegulv, dobbeltvask med skabe, toilet, bruseniche og badekar.

Huset opvarmes billigt med el, brændeovn og genvindingsanlæg.

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: Bastian Øster Nielsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Dyssevænget 10, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026366
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 05.11.2026



Set fra vejen



Køkken



Køkken



Køkken



Bryggers



Gang

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Dyssevænget 10, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026366
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 05.11.2026



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Dyssevænget 10, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026366
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 05.11.2026



Stue



Stue



Stue



Brændeovn



Kig fra havedøren



Entré

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Dyssevænget 10, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026366
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 05.11.2026



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Set fra haven



Terrasse



Udendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Dyssevænget 10, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026366
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 05.11.2026



Udendørs



Set fra vejen



Udendørs



Have

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

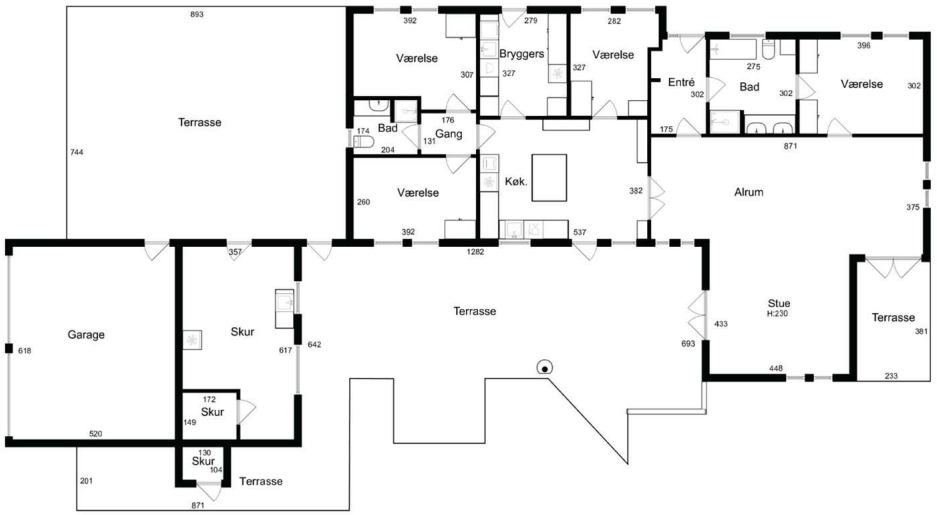
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Dyssevænget 10, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.695.000

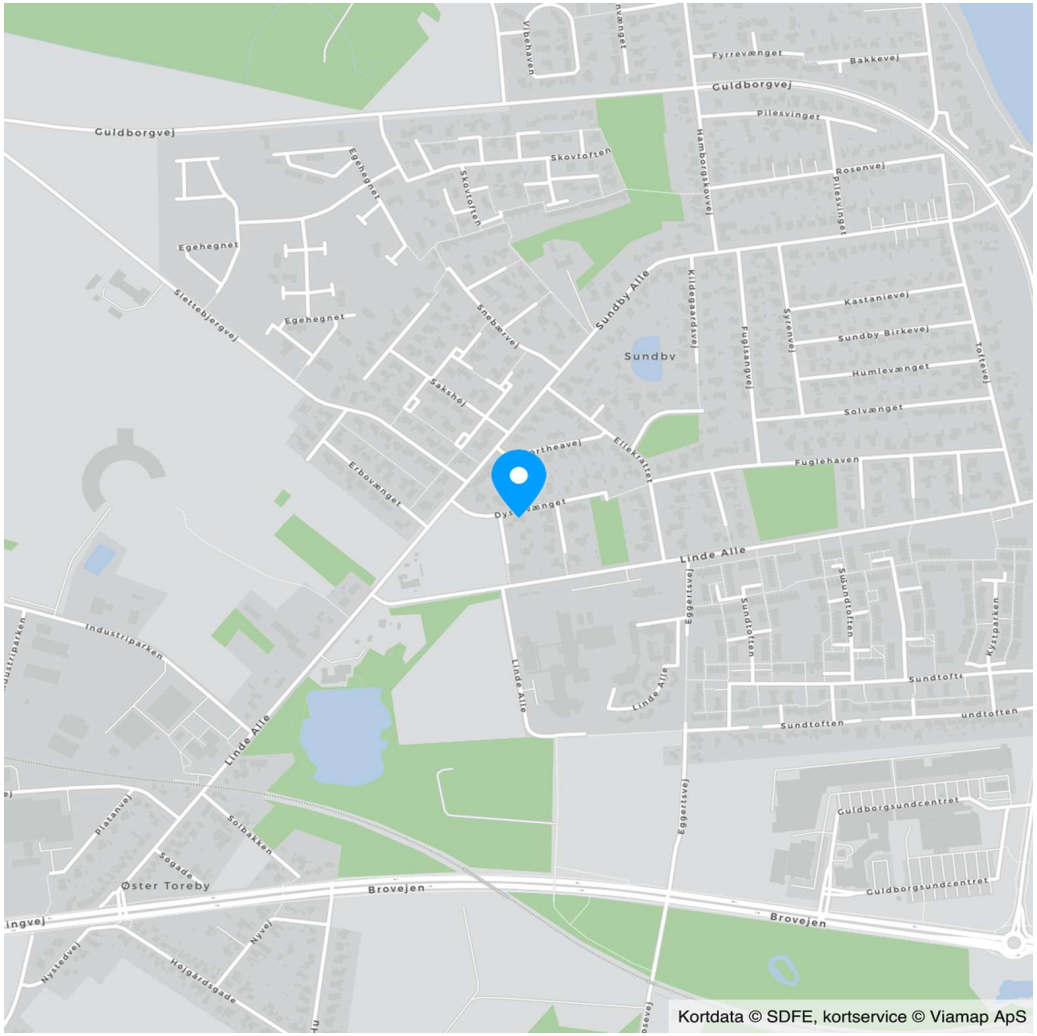
Sagsnr.: 2026366
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 05.11.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Dyssevænget 10, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026366
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 05.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	22cv Nagelsti By, Toreby
BFE-nr.:	3087797
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.839.000
Grundværdi:	574.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.471.200
Grundlag for grundskyld:	459.200

Arealer**

Grundareal:	1.035 m^2
Boligareal i alt:	166 m^2
Øvrige arealer:	
Carport:	53 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: 08.08.1978 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer
Kommuneplan SUND B2 - Boligområde, nord for Linde Alle Sundby

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

Emhætte (Thermex), Køleskab (Miele), Opvaskemaskine (Bosch), Kogeplade (Miele), Ovn (Siemens), Ovn (Siemens, Kombiovn)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN OLE HANSEN SIDEN 1984

Adresse: Dyssevænget 10, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026366
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 05.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Præmie og dækning er anslået.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.142 Forbrug: 8.747 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget dækker over både el og varme.

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 salgsopstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN OLE HANSEN SIDEN 1984

Adresse: Dyssevænget 10, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026366
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 05.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.503
Grundskyld	kr.	7.301
Renovation	kr.	3.758
Husforsikring	kr.	6.000
Rottebekæmpelse	kr.	244
Skorstensfejning	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.806

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	2.731.844

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.149 md. / 181.789 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.078 md. / 144.931 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Dyssevænget 10, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026366
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 05.11.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 800.000
Nr. 3: hovedstol kr. 1.000.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Guldborgsund
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej



Virksomheden "Ejendomsmægler John Ole Hansen" har mere end 50 års ejendomsmæglererfaring på Lolland-Falster. John Ole overdrog i 2023 firmaet til Lasse Øster Dalsgaard, som driver det videre i den samme ånd, der har været det naturlige valg for kunder gennem flere generationer. Lasse er - ligesom John Ole - født og opvokset på Sydhavsøerne, og han driver i dag en selvstændig ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store ejendomsmæglerkæder, der er ejede af pengeinstitutterne.

- Jeg sætter stor pris på at være din lokale ejendomsmægler, fri og uafhængig. Det mener jeg, giver det bedste resultat for dig som kunde. På gensyn i butikken. Venlig hilsen Lasse Øster Dalsgaard.

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199
post@john-ole.dk
www.john-ole.dk



Bastian Øster Nielsen
Ejendomsmægler, MDE

30898904
bn@john-ole.dk