

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



Sjælden herskabsvilla med bagbygning, stor have og ekstraordinære rammer

## Hamborgskovvej 1

4800 Nykøbing F

Pris	4.995.000 kr.
Udbetaling	250.000 kr.
Brutto	27.120 kr.
Netto	21.617 kr.
Ejerudgift (md)	4.159 kr.
Boligareal	247 m <sup>2</sup>
Kælderareal	20 m <sup>2</sup>
Garage	48 m <sup>2</sup>
Udhus	225 m <sup>2</sup>
Grundareal	2.636 m <sup>2</sup>
Værelser	8
Antal plan	2
Byggeår	1900
Sagsnummer	2026147
Ejendomstype	Villa
Energimærke	<b>E</b>



# 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 1, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.159

Dato: 16.06.2026



Denne ganske særlige og sjældent udbudte herskabsvilla forener klassisk elegance med moderne komfort og en generøs planløsning. Her er plads til både familieliv og selskaber med forskellige anvendelsesmuligheder af husets mange, store rum.

Boligen rummer 247 m<sup>2</sup>, dertil en flot, muret udestue på 21 m<sup>2</sup> og 20 m<sup>2</sup> kælder. Hertil kommer en muret garage på 48 m<sup>2</sup> med to porte. Den imponerende bagbygning på hele 225 m<sup>2</sup> giver særlige muligheder for hobbyrum, træningsrum, legerum, arbejde, værksted, fester eller ekstra plads til den store familie.

Ejendommen ligger på en smukt anlagt grund på 2.636 m<sup>2</sup> med en stor, stenbelagt gårdsplads, ind- og udkørsel samt en flot have med frugttræer og bærbuske. De attraktive udearealer byder på en stor, nyanlagt træterrasse og to fliseterrasser, der danner indbydende rammer for et ugeneret privatliv. Den sjældne kombination af en stor have med fuldt privatliv og en placering midt i hjertet af Sundby giver ejendommen en helt unik værdi og egenskab.

## Sundby, Nykøbing Falster – tæt på natur, byliv og gode transportforbindelser

Ejendommen ligger attraktivt placeret i Sundby, kun få hundrede meter fra vandet i Guldborgsund og den gamle fredskov, Hamborgskoven. Området byder på gode muligheder for gåture, løb, mountainbike, roning, wakeboard, surfing, sejlads og et aktivt friluftsliv tæt på vand og skov.

Området er samtidig særdeles familievenligt med den nyopførte, Svane-mærkede Sundskele, tegnet af Henning Larsen Arkitekter, samt tre daginstitutioner mindre end 1,5 km. fra ejendommen. Nykøbing Falster på et bredt udvalg af butikker, specialforretninger, caféer, restauranter og kulturtilbud. Hertil kommer et rigt fritids- og foreningsliv med mange muligheder for både børn og voksne.

### 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: Lasse Øster Dalsgaard

Adresse: Hamborgskovvej 1, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.159

Dato: 16.06.2026

Ejendommen fremstår med røde sten, hvidmalede gesimser, rødt tegltag og sprossede vinduer, der tilsammen understreger villaens herskabelige stil.

Den støbte hovedtrapper leder op til boligens entré med et flot dørparti, garderobeplads og egetræsgulv.

Det store køkken-alrum fra 2006 er hjemmets naturlige samlingspunkt, der med en loftshøjde på 263 cm skaber en rummelig atmosfære. Køkkenet er indrettet med hvide elementer fra INVI-TA, massive bordplader i egetræ, vaskeø med siddepladser og gode hvidevarer. Herfra er der dørforbindelser til både indkørslen og bagbygningen.

Fra køkken-alrummet er der adgang til en mellemgang med trappe til kælder og 1. sal samt til de to sammenhængende stuer. De elegante og stemningsfyldte stuer er karakteriseret ved sildebensparketgulve i egetræ, brændeovn, smukke stuklofter og en loftshøjde på 297 cm samt en lang, snedkerfremstillet radiatorskjuler.

Den murede udestue mod syd binder huset sammen med haven, og ligger som en elegant forlængelse af stuerne. Udestuen har parketgulv i egetræ, store, buede vinduespartier og direkte udgang til den store, nyanlagte træterrasse, en fliseterrasse og den ugenerede have.

Husets 1. sal blev nænsomt totalrenoveret i 2020 med respekt for husets arkitektoniske værdier. Den smukt udskårne trappe leder op til 1. sal, der byder på tre rummelige værelser, heraf to med direkte udgang til en 21 m<sup>2</sup> stor altan samt et indbydende badeværelse med bruseniche og gulvvarme. Hertil findes en separat forældreafdeling med walk-in-closet og eget badeværelse med stor bruseniche med muret bæk samt indbygget rainshower og håndbruser, gulvvarme og mulighed for etablering af badekar eller spa. Alt armatur på 1. sal er valgt i børstet kobber i en eksklusiv serie fra Grohe.

I kælderen er etableret et stort, tørt og funktionelt vaskerum med skabe, arbejdsborde og god plads til at tørre tøj.

Den 225 m<sup>2</sup> store bagbygning gennemgik en omfattende renovering af stueetagen i 2022 og gør, at det flotte baghus i dag fremstår som en sammenhængende del af huset og rummer et utal af anvendelsesmuligheder. I stueplan findes et bryggers med vask og god skabsplads, toilet, trænings- og legerum, en separat teenageafdeling med gildesal og et rummeligt værksted/depot. På førstesalen er der indrettet et stort opholdsrum med tagvinduer samt yderligere depotplads.

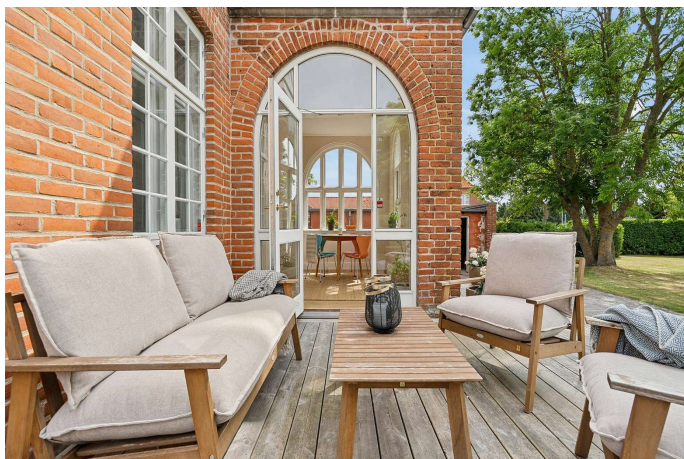
I denne enestående ejendom forenes herskabelig charme og sjæl med moderne komfort, generøse kvadratmeter og ugeneret privatliv i grønne omgivelser midt i byen. En sjælden mulighed for køberen, der ønsker rum til at lade familielivet udfolde sig.



Adresse: Hamborgskovvej 1, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.159

Dato: 16.06.2026



Terrasse



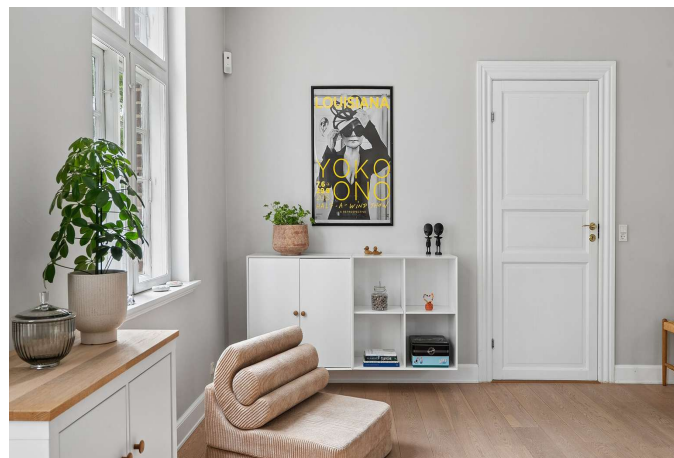
Udendørs



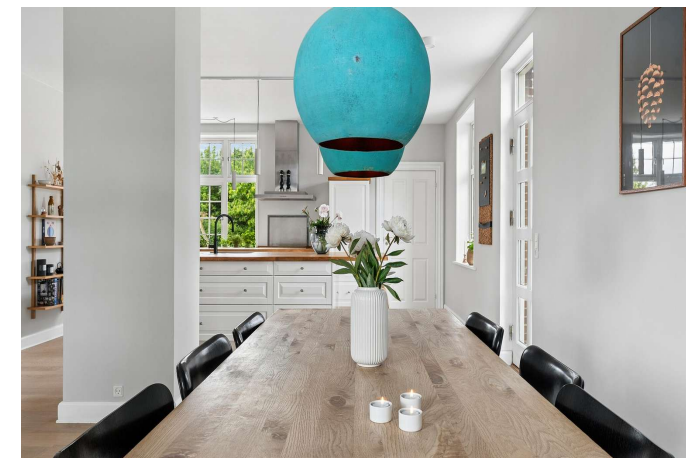
Terrasse



Køkken



Alrum



Alrum



Adresse: Hamborgskovvej 1, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.159

Dato: 16.06.2026



Køkken



Alrum



Indendørs



Udsigt fra køkken



Alrum



Bagindgang



Adresse: Hamborgskovvej 1, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.159

Dato: 16.06.2026



Stue



Stue



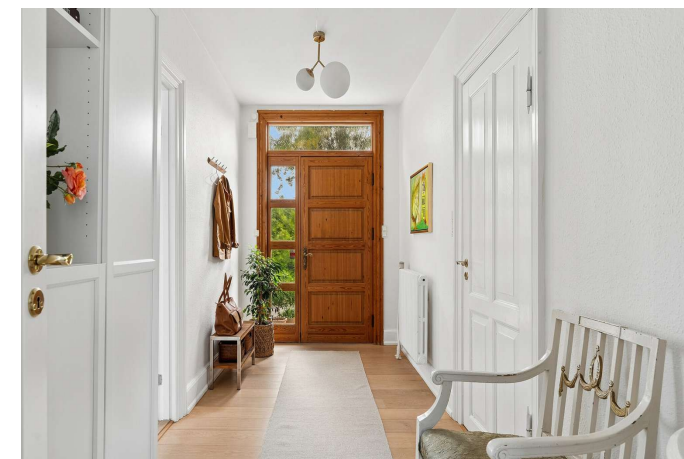
Stue



Udestue



Udestue



Entré



Adresse: Hamborgskovvej 1, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.159

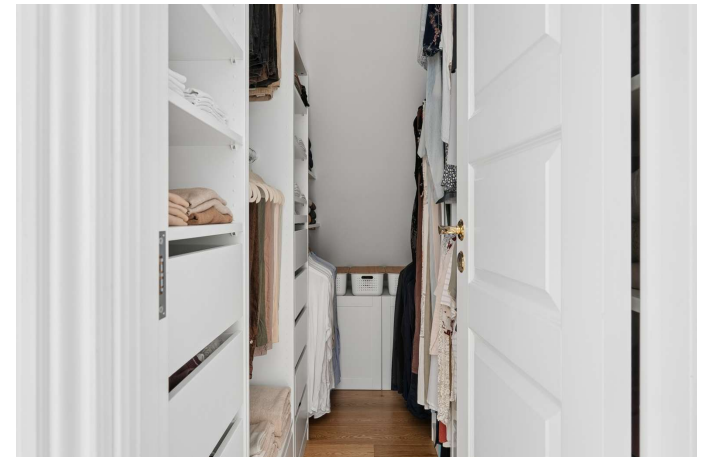
Dato: 16.06.2026



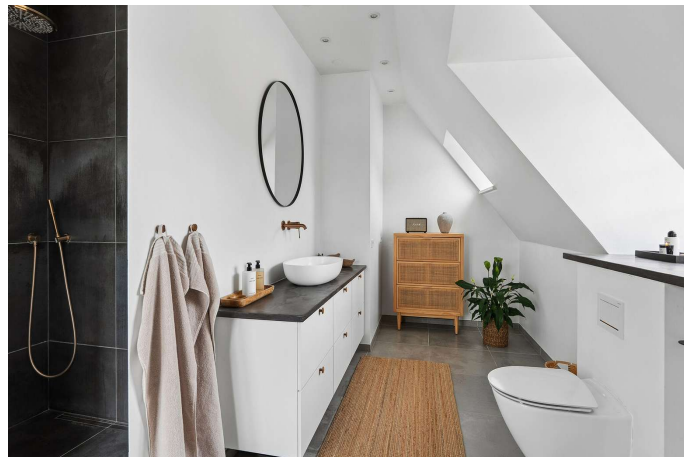
Gang



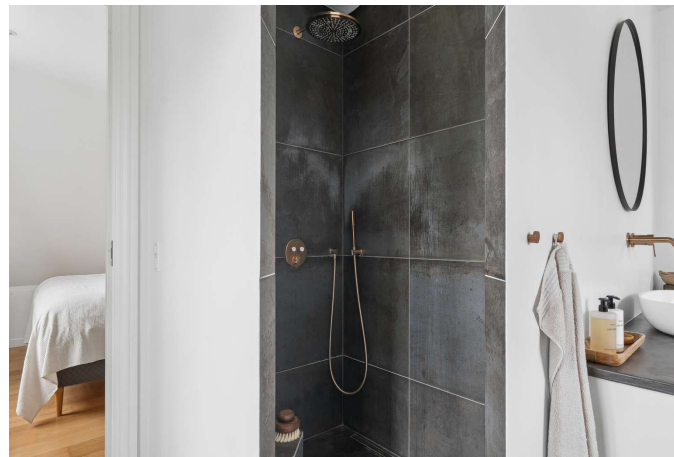
Soveværelse



Walk-in closet



Badeværelse



Bruseniche



Badeværelse



Adresse: Hamborgskovvej 1, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.159

Dato: 16.06.2026



Trappe



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Adresse: Hamborgskovvej 1, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.159

Dato: 16.06.2026



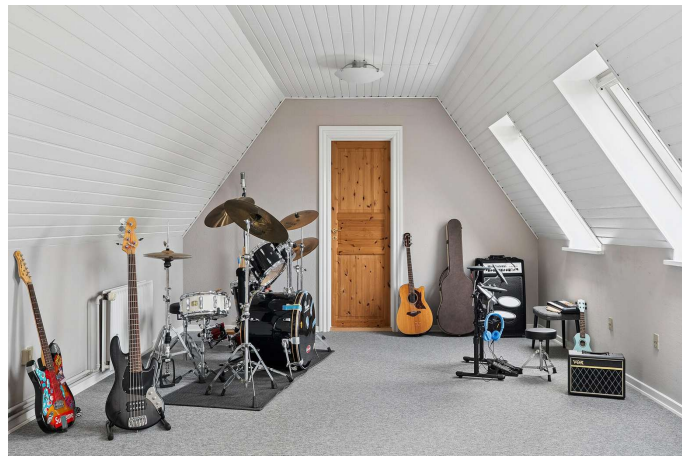
Bryggers



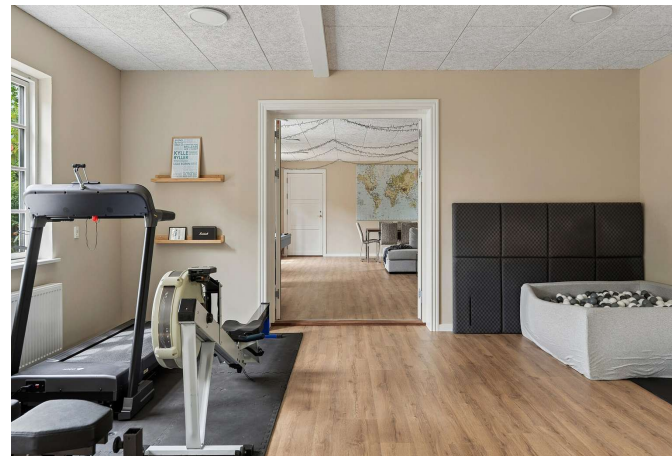
Toilet



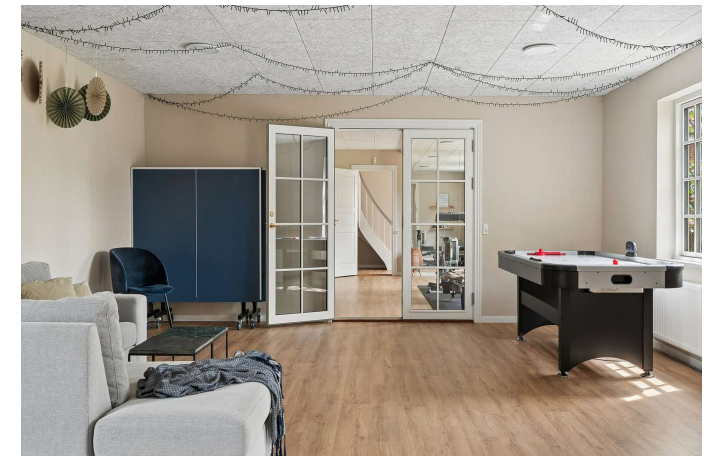
Kælder



Loftrum på udhus



Motionsrum



Gildesal



Adresse: Hamborgskovvej 1, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.159

Dato: 16.06.2026



Set fra haven



Udendørs



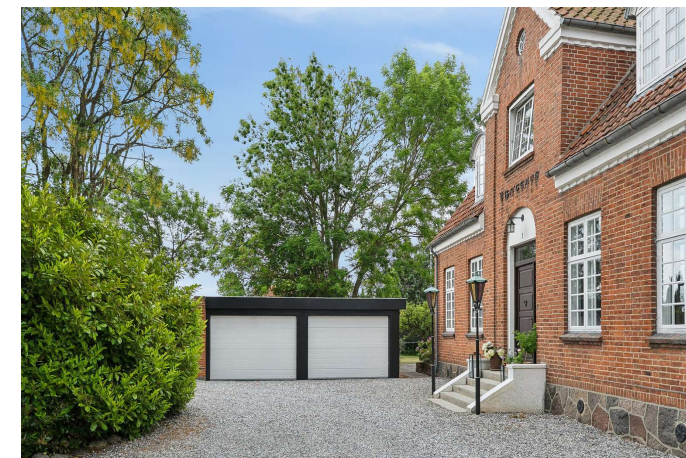
Udendørs



Set fra haven



Udendørs



Udendørs



Adresse: Hamborgskovvej 1, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.159

Dato: 16.06.2026



Udendørs



Luftfoto



Luftfoto



Udendørs



Set fra haven



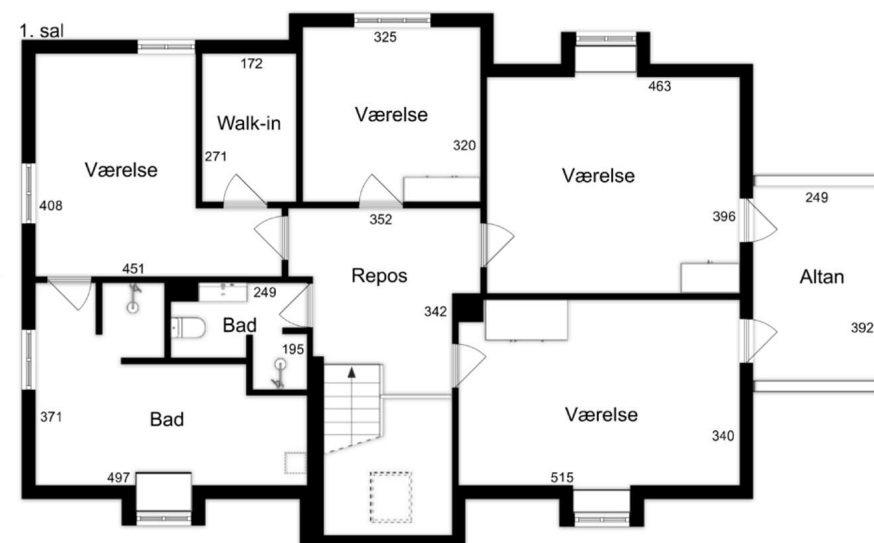
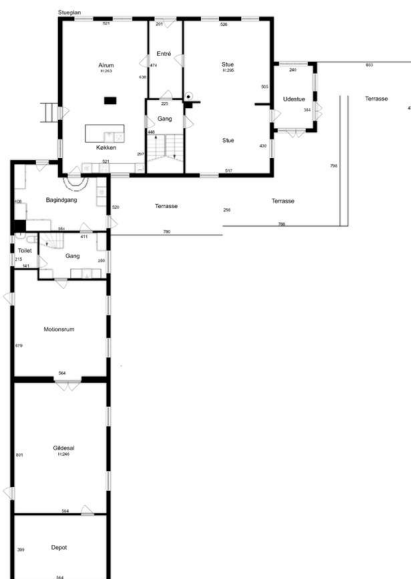
Udendørs



Adresse: Hamborgskovvej 1, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.159

Dato: 16.06.2026

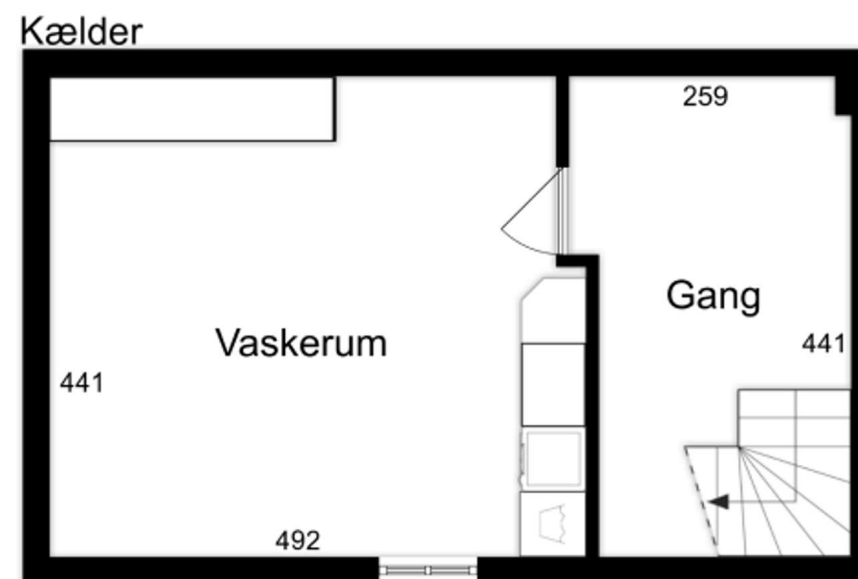
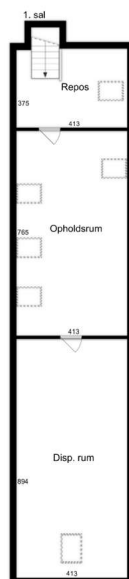




Adresse: Hamborgskovvej 1, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.159

Dato: 16.06.2026





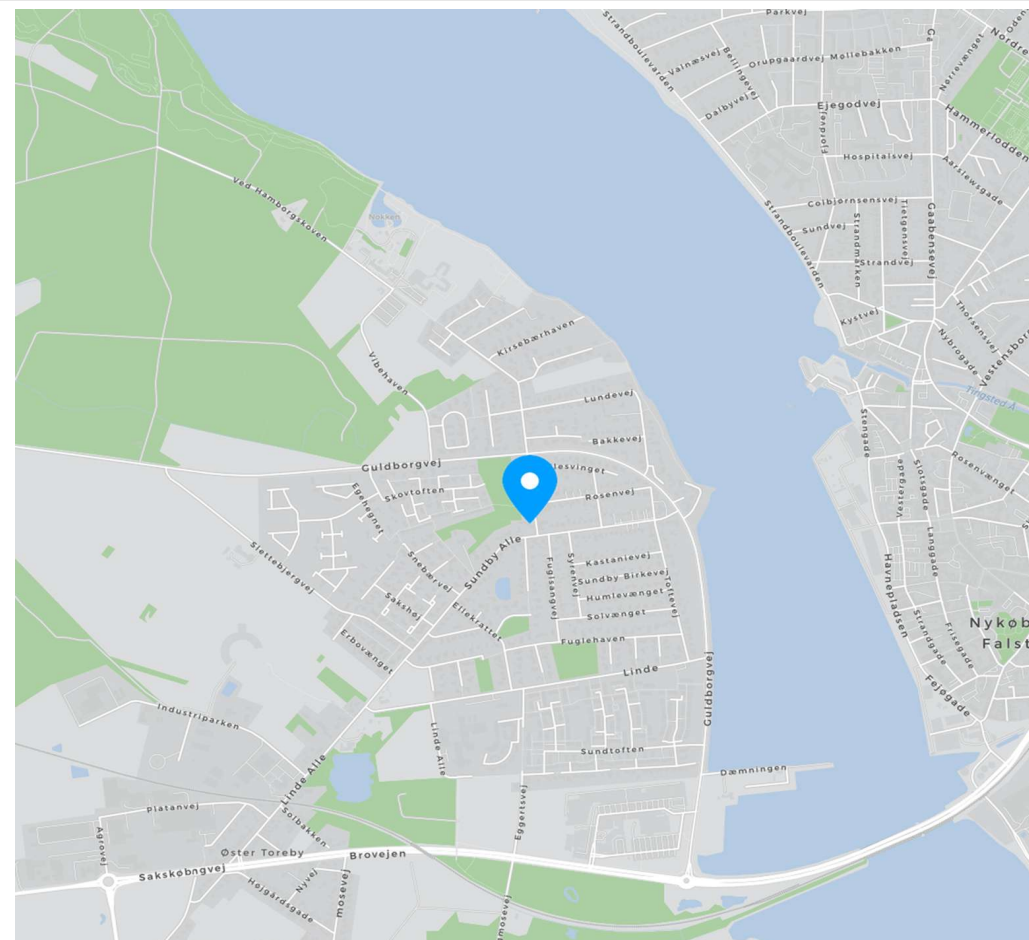
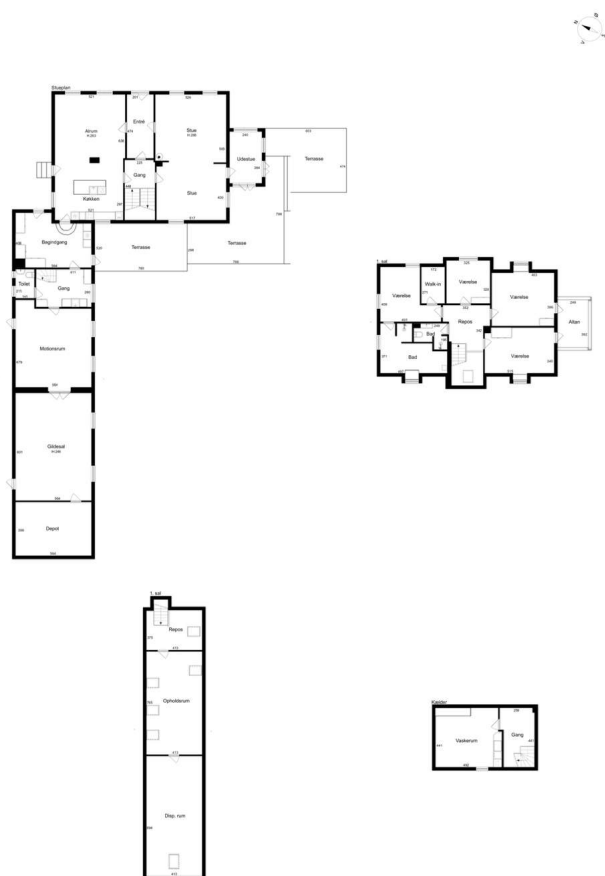
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Hamborgskovvej 1, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.159

Dato: 16.06.2026





Adresse: Hamborgskovvej 1, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.159

Dato: 16.06.2026

<b>Ejendomsdata*:</b> <b>Ejendommen</b> Ejendomstype: Villa Må benyttes til: Beboelse Kommune: Guldborgsund Matr.nr.: 23c Sundby By, Toreby BFE-nr.: 3088915 Zonestatus: Byzone Vej: Offentlig vej Opført/ombygget år: 1900			<b>Arealer**</b> Grundareal: 2.636 m <sup>2</sup> Bolgareal i alt: 247 m <sup>2</sup>  Øvrige arealer: Kælder: 20 m <sup>2</sup> Indbygget udestue el. lign.: 11 m <sup>2</sup> Udhus: 225 m <sup>2</sup> Garage: 48 m <sup>2</sup>			<b>Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:</b>  <b>Servitutter</b> - Nr. 1: 16.07.1969 - Dok om byggelinier mv, Vedr 3 og 4 Sundby - Nr. 2: 11.11.1975 - Dok om transformerstation/anlæg mv - Nr. 3: 09.01.1995 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Retsanm  <b>Planer</b> Kommuneplan SUND B2 - Boligområde, nord for Linde Alle Sundby  <b>Anvendelsesbegrænsninger</b> Ejendommen har Bevaringsværdi 3.		
<b>Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag</b> Offentlig vurdering pr. 2024 Ejendomsværdi: 2.555.000 Grundværdi: 1.526.000 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.044.000 Grundlag for grundskyld: 1.220.800			** 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.					
<b>Tilbehør:</b> Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  Ovn (Asko, Indbygningsovn), Kogeplade (Siemens, Induction / lille revne men virker), Emhætte (Siemens), Fryser (Gram , Skabsfryser - Står i bryggers/bagindgang), Opvaskemaskine (AEG), Køleskab (Siemens, I køkkenet), Køleskab (Whirlpool, Står i bryggers/bagindgang)								
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.								
						Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.		



Adresse: Hamborgskovvej 1, Sundby, 4800 Nykøbing F  
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026147  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.159

Dato: 16.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privat Sikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice. Præmien er anslået.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 40.389                                      Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger opvarmer hele ejendommen samt udhuse med fjernvarme.

Der er efter udarbejdelse af nærværende energimærke, lavet store forbedringer - herunder totalistandsættelse af 1.sal med isolering, nye vinduer på 1.salen og hele udhuset er efterisoleret og der isat nye vinduer, radiatorer m.m.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E

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 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.



Adresse: Hamborgskovvej 1, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 2026147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.159

Dato: 16.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.424	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	19.411	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	3.758	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Husforsikring. Anslået	kr.	15.000	I alt	kr.	5.036.850
Rottebekæmpelse	kr.	314			
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 49.907			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.120 md. / 325.440 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.617 md. / 259.408 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: 01.06.2026

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.



Adresse: Hamborgskovvej 1, Sundby, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 4.995.000	Sagsnr.: 2026147 Ejerudgift/md.: kr. 4.159	Dato: 16.06.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 4: hovedstol kr. 3.160.000 Nr. 5: hovedstol kr. 606.000	

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Guldborgsund

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej



Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer. Vi er begge født og opvokset på Sydhav-  
sørne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmægler-  
kæder. Vi sætter stor pris på at være dine lokale ejendomsmæglere,  
frie og uafhængige - det mener vi, giver det bedste resultat for dig  
som kunde. På gensyn i butikken - Hilsen Lasse Øster Dalsgaard

## Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Han- sen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199

[post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)

[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)



**Lasse Øster Dalsgaard**  
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

[ld@john-ole.dk](mailto:ld@john-ole.dk)