

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET

**JOHN OLE HANSEN**

SIDEN 1984



## Vibeengen 26

4800 Nykøbing F

Pris ekskl. tilslutningsafgifter	980.500 kr.
Udbetaling	50.000 kr.
Brutto	5.760 kr.
Netto	4.503 kr.
Ejerudgift (md)	1.264 kr.
Grundareal	961 m <sup>2</sup>
Sagsnummer	2026232
Ejendomstype	Helårsgrund

13 attraktive byggegrunde i Sundby L – natur, vand og byliv tæt på



## 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: Vibeengen 26, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 980.500

Sagsnr.: 2026232  
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 26.06.2026



Her får du en sjælden mulighed for at sikre dig en af 13 skønne byggegrunde i et naturskønt og eftertragtet område i Sundby L. Her bor du tæt på både Hamborgskoven og Guldborgsund, så du kan kombinere hverdagsliv, ro og naturoplevelser på helt unik vis. Grundene varierer fra 700 m<sup>2</sup> til 1.068 m<sup>2</sup> og har en bebyggelsesprocent på 25 %, hvilket giver gode rammer for at skabe den bolig, der passer til netop dine ønsker og behov.

Området indbyder til et aktivt udeliv året rundt. Her er der kort vej til både vand og skov, hvor du kan nyde gåture, løbeture, mountainbike, roning, wakeboard, surfing og sejlsads. Den attraktive beliggenhed gør det let at få naturen helt ind i hverdagen, uanset om du søger fredelige omgivelser, motion eller oplevelser med familien.

Samtidig er beliggenheden særdeles familievenlig. Den nyopførte Svane-mærkede Sundskole, tegnet af Henning Larsen Arkitekter, ligger i området, og der er tre daginstitutioner inden for mindre end 1,5 km. Det gør hverdagen enkel og bekvem for børnefamilien, hvor trygge rammer og korte afstande er en stor fordel.

Fra Sundby er der desuden nem adgang til Nykøbing Falster, hvor du finder et bredt udvalg af butikker, specialforretninger, caféer, restauranter og kulturtilbud. Her er også et levende fritids- og foreningsliv med masser af muligheder for både børn og voksne. Alt i alt en oplagt mulighed for at bygge nyt i et område, hvor natur, fællesskab og byens bekvemmeligheder går hånd i hånd.

### 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



Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Vibeengen 26, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 980.500

Sagsnr.: 2026232  
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 26.06.2026





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: Vibeengen 26, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 980.500

Sagsnr.: 2026232  
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 26.06.2026



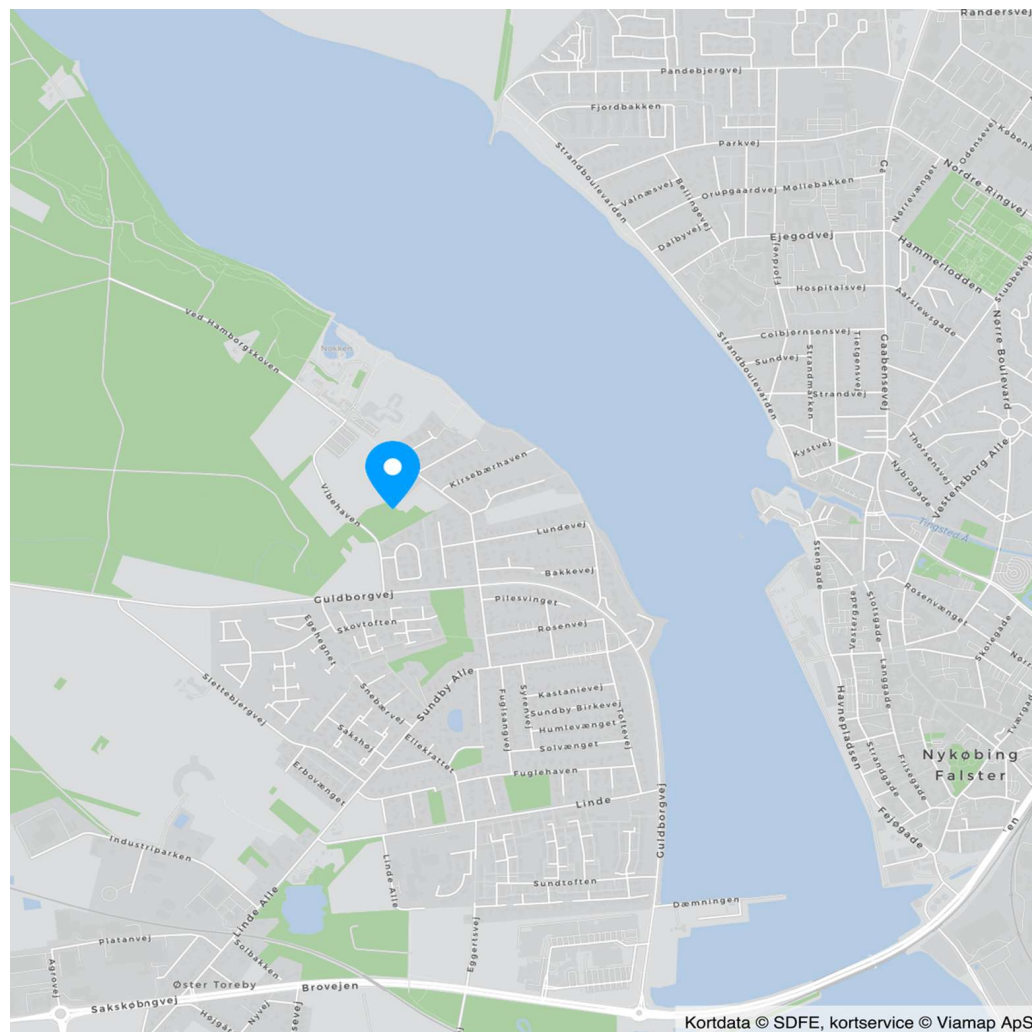
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Vibeengen 26, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 980.500

Sagsnr.: 2026232  
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 26.06.2026



Adresse: Vibeengen 26, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 980.500

Sagsnr.: 2026232  
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 26.06.2026

<u>Ejendomsdata:</u>		<b>Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag</b>		<u>Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:</u>	
<b>Ejendommen</b>				<b>Servitutter</b>	
Må benyttes til:	Helårsgrund	Offentlig vurdering pr.:	2026	Servitut nr. 1 - Deklaration om regn- og spildevandsledninger	
Kommune:	Guldborgsund	Grundværdi:	980.500		
Matr.nr.:	1mæ Sundby By, Toreby		(År )	<b>Planer</b>	
BFE-nr.:	100925976	Grundlag for grundskyld:	784.400	Kommuneplan SUND B4 - Boligområde ved Hamborgskovvej Sundby	
Parcel nr.:				Lokalplan NYK L5 - Sundby Nord	
Zonestatus:	Byzone	<b>Arealer</b>		Lokalplan NYK L5T3 - Sundby Nord, fjernvarme	
Vej:	Privat fællesvej	Grundareal udgør:	961 m²		
<u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u>					
Der henvises til side 5					

Adresse: Vibeengen 26, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 980.500

Sagsnr.: 2026232  
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 26.06.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

**Jordbundsundersøgelse**

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

**Miljøundersøgelse**

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: 62.767.

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: 23.500.

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: 83.465. Køber skal selv stå for skel-brønd til regn - og spildevand.

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: 25.000. Tilslutningsbidraget kr. 25.000 er op til 20 meter stikledning målt fra skel. Evt. yderligere meter stikledning derudover afregnes til faktiske omkostninger. Tilslutningsbidraget gælder for almindelige privatforbrugere.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Vibeengen 26, Sundby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 980.500

Sagsnr.: 2026232  
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 26.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld	kr.	12.472	Kontantpris	kr.	980.500
Grundejerforening	kr.	2.400	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.750
Rottebekæmpelse. Anslået.	kr.	300	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
			I alt	kr.	998.250
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.172			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.760 md. / 69.118 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.503 md. / 54.042 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: Vibeengen 26, Sundby, 4800 Nykøbing F Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 980.500	Sagsnr.: 2026232 Ejerudgift/md.: kr. 1.264	Dato: 26.06.2026
<p><u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u></p> <p>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.</p>	<p><u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u></p> <p>Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.</p>	

**Gæld udenfor købesummen**  
Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**  
**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 forurennet.

**Om anslået offentlig grundværdi og beskatning**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren til brug for salgsoptstillingen anslået den offentlige grundværdi til kontantprisen. Beskatningsgrundlag for grundskyld er ligeledes anslået til den anslåede grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Det anslåede beskatningsgrundlag ligger til grund for den anslåede grundskyldsbetaling i salgsoptstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**Byggestart**  
Forventet byggestart kan ske ca. 1. september 2026.



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)