

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



Dejlig villa i forskudt plan og god beliggenhed.

Sundby Alle 51C, Sundby

4800 Nykøbing F

PRIS	1.295.000
UDBETALING	65.000
BRUTTO ESKL. EJERUDGIFT	7.234
NETTO ESKL. EJERUDGIFT	5.849
EJERUDGIFT (MD.)	1.757
BOLIGAREAL	89 m ²
KÆLDERAREAL	28 m ²
GARAGE	29 m ²
GRUNDAREAL	883 m ²
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1959
SAGSNUMMER	25101
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	D

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Sundby Alle 51C, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 25101
Ejerudgift/md.: kr. 1.757

Dato: 09.04.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Sundby Alle 51C.

Villa fra år 1959 - der har kun været een ejer til denne fine villa, og nu er tiden kommet til at der skal en ny ejer. Nuværende ejer har elsket at bo i dette hus og den gode beliggenhed i det populære Sundby. Her er man både tæt på indkøb, skoler, daginstitutioner og meget andet. Guldborgsund er i gåafstand, her er gode gang- og cykelstier. Skoven er i cykel-/gåafstand og her er både mulighed for at nyde naturen og cykle mountainbike eller anden motion.

Grunden er på 883 m2 og er flot beplantet med varieret beplantning, græsplæne, terrasse, indkørsel m.m. Huset ligger godt placeret på grunden og tilbagetrukket fra vejen.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme. De originale trægulve er bevaret.

Villaen er indrettet med:

Entré. Køkken. Dejlig vinkelopholdsstue med plads til både spisebord og sofagruppe. Der er udgang til terrasse og haven fra stuen.

I forskudt plan kommer man til soveværelse med skabe. Værelse samt ældre badeværelse med bruser, toilet og vask.

Kælder er udnyttet med: Depotrum med kummefryser. Vaskerum med vaskemaskine og tørretumbler. Hobbyrum. Kælderen har egen indgang/udgang.

Garage/udhus.

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: Anne Bogø Rasmussen

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

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: Sundby Alle 51C, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 25101
Ejerudgift/md.: kr. 1.757

Dato: 09.04.2025



Garage/udhus



Entrè



Vinkelstue med det originale trægulv



Del af stuen



Del af stuen



Køkken

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: Sundby Alle 51C, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 25101
Ejerudgift/md.: kr. 1.757

Dato: 09.04.2025



Køkken



Badeværelse



Badeværelset



Forskudt plan



Værelse



Værelse

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: Sundby Alle 51C, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 25101
Ejerudgift/md.: kr. 1.757

Dato: 09.04.2025



Værelse



Bryggers i kælder med egen indgang



Hobbyrum / kælder



Dejlig have



Ejendommen og haven



Ejendommen

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: Sundby Alle 51C, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 25101
Ejerudgift/md.: kr. 1.757

Dato: 09.04.2025



Ejendommen/nedgang til kælder



Overdækket terrasse



Terrasse

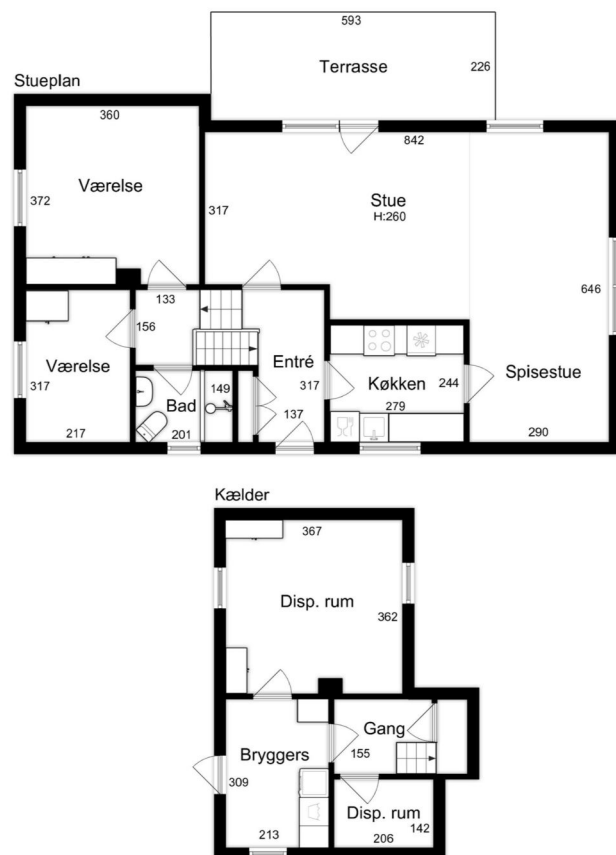
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Sundby Alle 51C, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

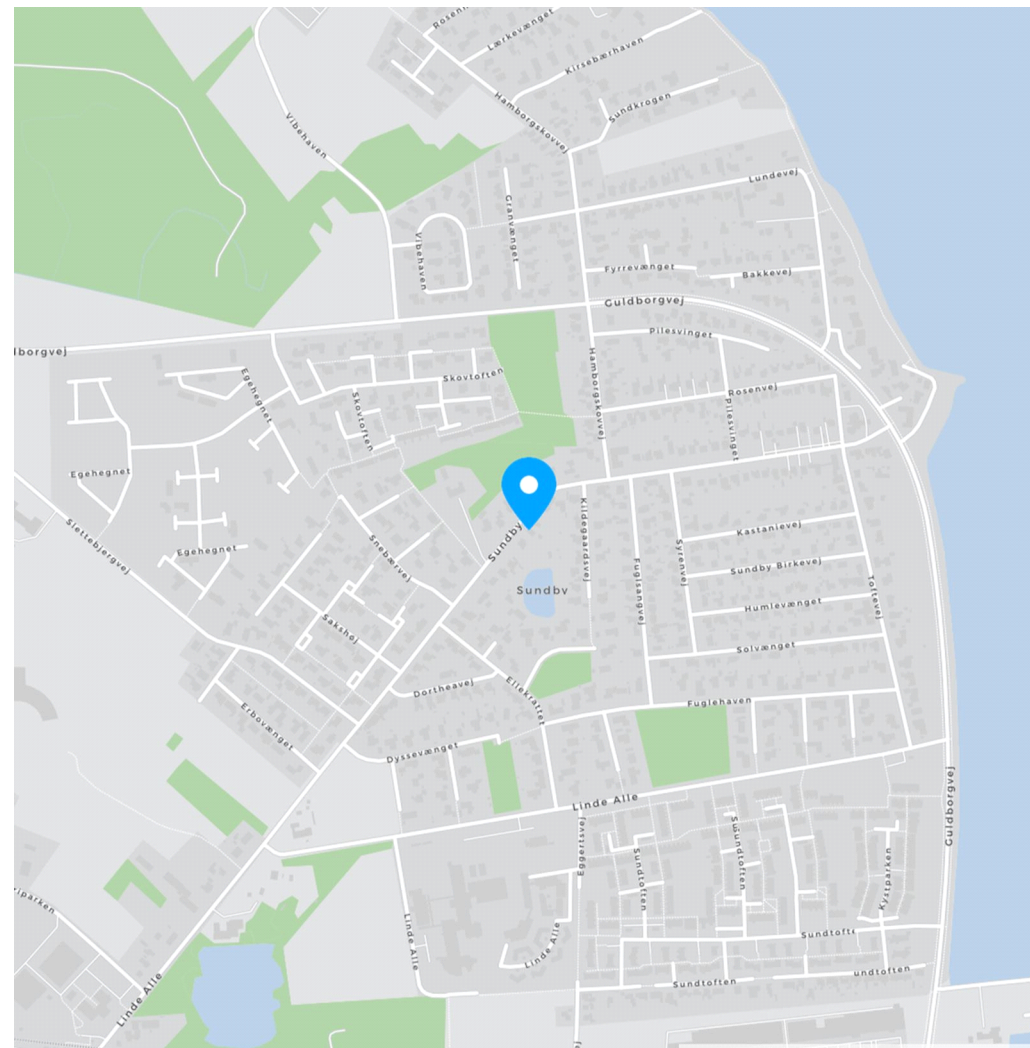
Sagsnr.: 25101
Ejerudgift/md.: kr. 1.757

Dato: 09.04.2025



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar



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: Sundby Alle 51C, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 25101
Ejerudgift/md.: kr. 1.757

Dato: 09.04.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	23 ac Sundby By, Toreby
BFE-nr.:	3088941
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.119.000 kr.
Grundværdi:	559.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	895.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	447.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	883 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	89 m ²
Kælderareal:	28 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	89 m ²
Andre bygninger:	29 m ²
- heraf Garage	29 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen :

Nr. 1 lyst d. 28.11.1936 - Dok om brønd mv, bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 04.08.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse 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 varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
Anmærkning Retsanm

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Guldborgsund

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Electrolux køleskab. Voss emhætte. Voss komfur. Bosch opvaskemaskine. Dybfryser i kælder (ingen garanti for funktionsdygtighed). Bosch vaskemaskine. Whirlpool tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Sundby Alle 51C, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 25101
Ejerudgift/md.: kr. 1.757

Dato: 09.04.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Forsikringsoplysninger er ved at blive indhentet. Præmien er anslået.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

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

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.300 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

SÆLGERS FORBRUG VAR I ÅR 2024 SVARENDE TIL KR. 10.110,11 / FJERNVARME

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: 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

Adresse: Sundby Alle 51C, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 25101
Ejerudgift/md.: kr. 1.757

Dato: 09.04.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.566	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	7.110	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.631
Husforsikring	kr.	5.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.758	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	148	I alt	kr.	1.321.031
Ejerudgift i alt 1 år			21.082		

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 7.234 md./ 86.813 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.849 md./ 70.194 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 4 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: 09.04.2025

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

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: Sundby Alle 51C, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 25101
Ejerudgift/md.: kr. 1.757

Dato: 09.04.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

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

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



Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen

Tværgade 10
4800 Nykøbing F

Telefon: 54851199
E-mail: post@john-ole.dk
Hjemmeside: www.john-ole.dk

Åbningstider:

Mandag	9.30-16.00
Tirsdag	9.30-16.00
Onsdag	9.30-16.00
Torsdag	9.30-16.00
Fredag	9.30-16.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er makkerparret John Ole Hansen & Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer.

Vi er begge født og opvokset på Sydhavsøerne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmæglerkæder.

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

Anne Bogø Rasmussen
Ejendomsmægler, Valuar MDE

Mobil: 30898916
E-mail: abr@john-ole.dk

