

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

Storstrømsvej 17 4862 Guldborg

Pris	4.295.000 kr.
Udbetaling	215.000 kr.
Brutto	23.419 kr.
Netto	18.667 kr.
Ejerudgift (md)	1.829 kr.
Boligareal	141 m ²
Carport	23 m ²
Udhus	27 m ²
Grundareal	481 m ²
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1915
Sagsnummer	2026291
Ejendomstype	Villa
Energimærke	D



Unik 1. række-villa med egen adgang til stranden og panoramaudsigt over vandet

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: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 14.08.2026



Drømmer I om en bolig, hvor vandet bliver en naturlig del af hverdagen? Denne særdeles velholdte villa fra 1915 byder på en sjældent udbudt beliggenhed i absolut 1. række til vandet, med en betagende udsigt over indsejlingen til Guldborgsund og det smukke Smålandsfarvand. Her får I 141 indbydende kvadratmeter, hvor den klassiske ejendoms charme er forenet med skønne, moderne rammer og en stemning, der skal opleves.

Hjemmets hjerte er det lækre køkken, hvor udsigten til vandet sætter den helt rette ramme om morgenkaffen og familiens måltider. Herfra fortsætter boligen til en dejlig opholds- og spiseplads med smukke plankegulve og væghængt brændeovn, som tilfører både varme og hygge på årets kølige dage. Badeværelset i stueplan fremstår pænt og funktionelt med gulvvarme og bruseniche.

Et af ejendommens helt store højdepunkter er den fantastiske udestue med glastag, varmeelementer og elegante foldedøre. Rummet inviterer naturen helt indenfor og giver en enestående udsigt til vandet, uanset om I nyder en stille stund, samler gæster eller blot følger lysets skiften over sundet. På førstesalen findes et godt gæsteværelse samt et hyggeligt opholdsrum med stor kvist og en vidunderlig udsigt, der gør etagen til noget ganske særligt. Det store soveværelse har samme imponerende vandudsigt og direkte adgang til et flot forældrebadeværelse.

Udenfor venter en helt unik have, hvor store træterrasser i forskellige niveauer skaber perfekte opholdszoner fra morgen til aften. Haven strækker sig hele vejen ned mod stranden, hvortil der er egen havelåge. Her får I en sjælden mulighed for at bo med vandet som nærmeste nabo i en ejendom, der fremstår velholdt både ude og inde.

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: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 14.08.2026



Udsigt



Indkørsel



Entré



Køkken



Køkken



Køkken

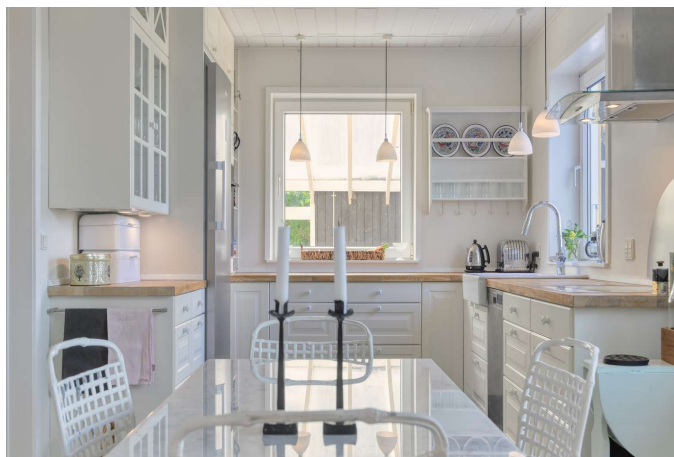
Adresse: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 14.08.2026



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Stue



Stue

Adresse: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 14.08.2026



Stue



Stue



Stue



Udsigt



Stue 1.Sal



Stue 1.Sal

Adresse: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 14.08.2026



Stue 1.Sal



Udsigt



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

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: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 14.08.2026



Badeværelse



Værelse



Værelse



Udsigt



Set fra vejen

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

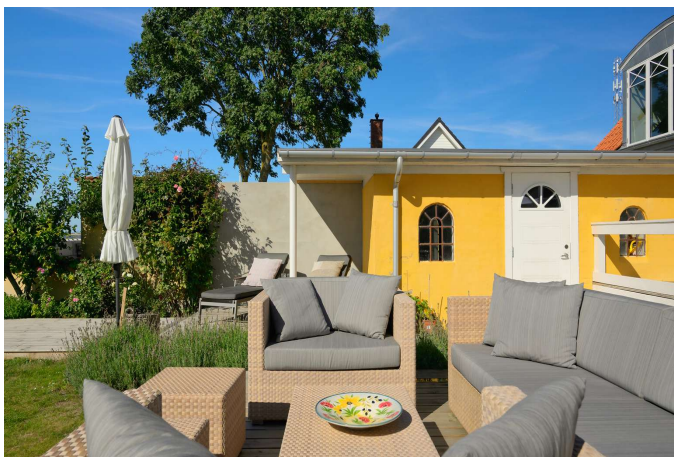
Adresse: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 14.08.2026



Facade



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Udsigt



Udsigt

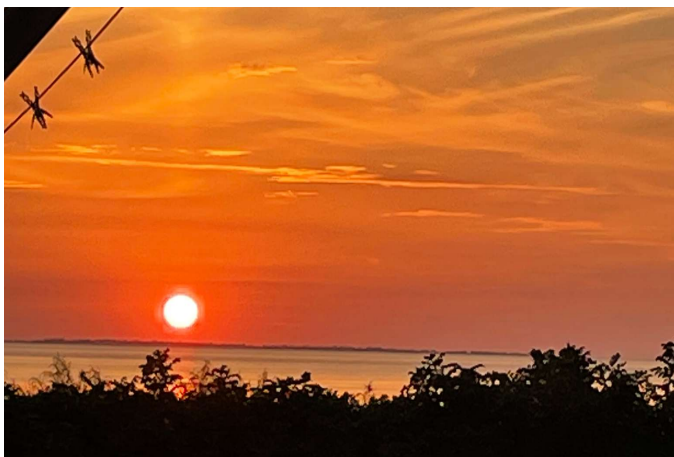
Adresse: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

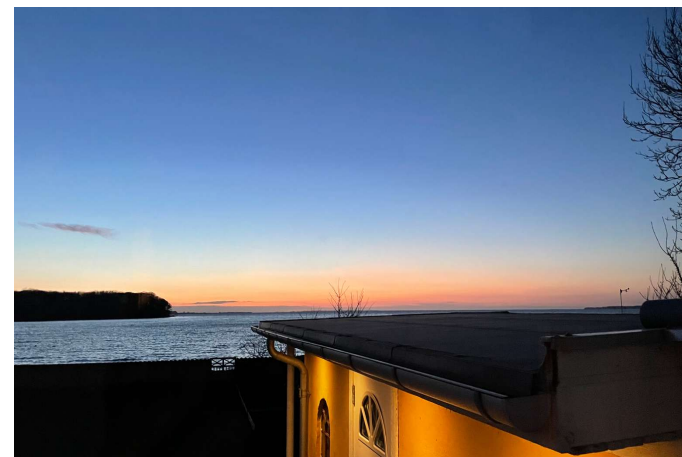
Dato: 14.08.2026



Luftfoto



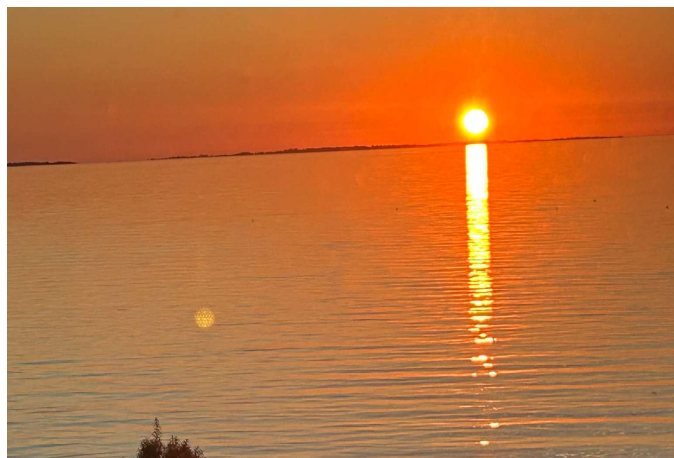
Udsigt



Udsigt



Udsigt

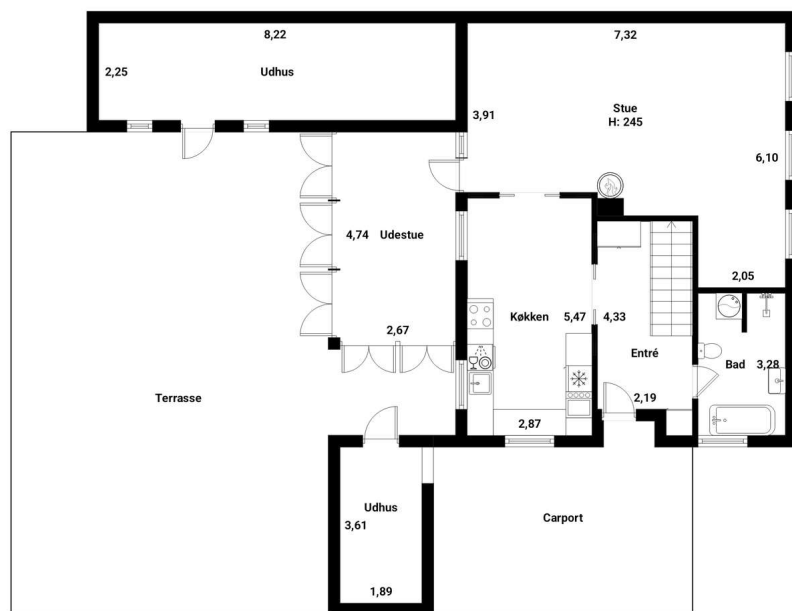


Udsigt

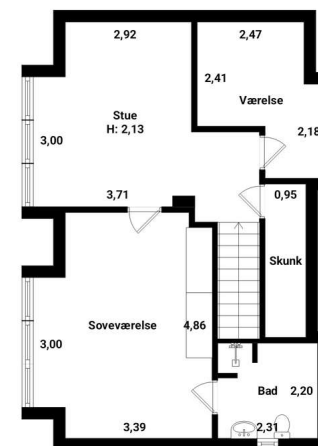
Adresse: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 14.08.2026



Plantegning

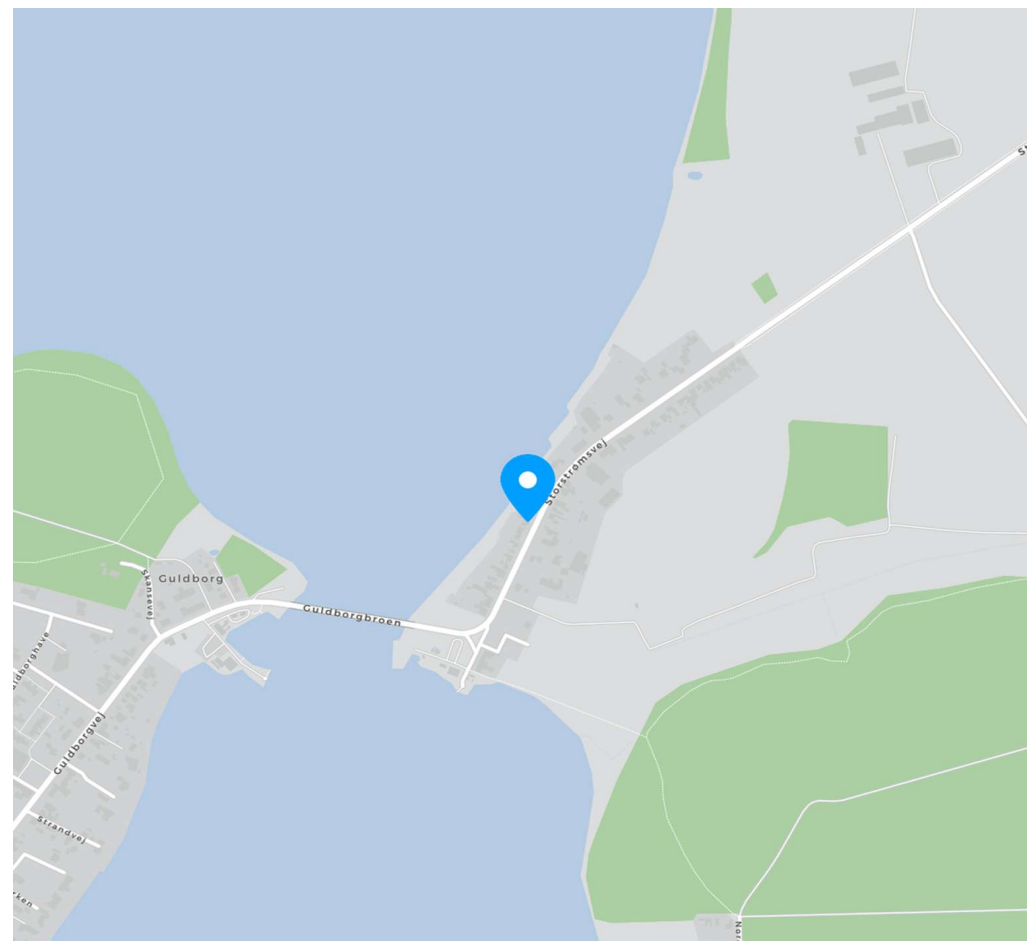


Plantegning

Adresse: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 14.08.2026



Dato: 14.08.2026

Adresse: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg Kontantpris: kr. 4.295.000		Sagsnr.: 2026291 Ejerudgift/md.: kr. 1.829	Dato: 14.08.2026
<u>Forsikringsforhold:</u> Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja Forbehold:		<u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u> Renovation: Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået. Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6. 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.	
<u>Ejendommens forsyningsmæssige forhold</u> Årligt varmemeforbrug: Udgift kr.: 28.700 Forbrug: Udgiften er beregnet i år: 2022 Varmeinstallation: Kondensfyr/brændeovn/2 varmepumper Ejendommens primære varmekilde: Kondensfyr Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn & 2 Varmepumper Oplysningerne stammer fra: Energimærke Vand: Alment vandforsyningsanlæg Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem			
<u>Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:</u> 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.			
<u>Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:</u> 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 D			

Adresse: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 14.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.737	Kontantpris	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr.	5.266	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Renovation	kr.	3.758	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Husforsikring. Præmie anslået	kr.	7.000	I alt	kr.	4.332.650
Rottebekæmpelse	kr.	187			
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 21.948			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.419 md. / 281.025 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.667 md. / 224.008 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: 09.07.2026

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: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 14.08.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 2.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen



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

www.john-ole.dk



Lasse Øster Dalsgaard
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

ld@john-ole.dk