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

Liebhaveri fra øverste hylde!

Guldborgvej 2D
4800 Nykøbing F

Pris	8.250.000 kr.
Udbetaling	415.000 kr.
Brutto	44.889 kr.
Netto	35.784 kr.
Ejerudgift (md)	4.030 kr.
Boligareal	237 m^2
Kælderareal	131 m^2
Garage	50 m^2
Grundareal	841 m^2
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	2008
Sagsnummer	2026132
Ejendomstype	Villa
Energimærke	A

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: Guldborgvej 2D, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 8.250.000
Sagsnr.: 2026132
Ejerudgift/md.: kr. 4.030
Dato: 21.07.2026

Velkommen til denne helt fantastiske og sjældent udbudt type ejendom, på Guldborgvej 2D!

Med en skøn beliggenhed og udsigt over Guldborgsund i attraktive Sundby, fås det ikke bedre...

Hvem drømmer ikke om at sidde på sin dejlige terrasse, nyde udsigten og hoppe i sin helt egen skønne opvarmede pool?

Denne unikke ejendommen er bygget i 2008 og rummer hele 237 boligkvadratmeter plus tidligere garage på 50 m2, som nu er bryggers/depot, samt 131 m2 fantastisk kælder.

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

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: Guldborgvej 2D, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 2026132
Ejerudgift/md.: kr. 4.030

Dato: 21.07.2026

Liebhaveri fra øverste hylde!

Stueetagen byder på en stor lys hall, samt 2 gode værelser med fin skabsplads. Herudover findes et stilfuldt badeværelse med brus, samt soveværelse med direkte adgang til walk-in closet og stort dejligt badeværelse med dobbeltvask og dobbeltbrus. Fra alle værelser er der udgang til haven/terrasse.

Det store kombineret bryggers og depot på 50 m2, som tidligere har været garage, er helt fantastisk til opbevaring og gør det hele nemmere, for eksempelvis børnefamiliens travle hverdag. Bryggerset er bl.a. indeholdende god bordplads, køle-/fryseskab, ovne, indbygget kaffemaskine, vaskemaskine og tørretumbler.

I kælderen er der en drøm af et velafkølet vinrum til vinentusiasten! Derudover 2 depotrum, et teknikrum med bl.a. centralstøvsuger, samt et stort disponibelt med god plads til teenageren eller gæster og et flot lyst badeværelse.

1.salen imponerer med udsigt over smukke Guldborgsund og rummer et fantastisk køkkenalrum og stue. Her får boligen et skønt lysindfald og den hyggelige pejseindsats skaber en varm og indbydende atmosfære. Fra alrummet er der udgang til en dejlig panoramaterrasse.

Køkkenet er et yderst smagsfuldt Svanekøkken og her er der ikke gået på kompromis med hverken kvalitet eller udstyr... Vinkøleskabe, opvaskemaskiner, gaskomfur, ovne, indbygget kaffemaskine, Quooker, corianbordplade med kølebrønd, bare for at nævne noget af det!

På etagen findes desuden toilet med god skabsplads, samt yderligere udgang til en fantastisk terrasse med elektriskoverdækning og -sidelukning og endnu en tagterrasse.

Der findes aircondition og gulvarme i det meste af huset, der er 6KW solceller på taget og poolen er opvarmet med fjernvarme.

En yderst smagsfuld og velbygget villa, som bærer præg af, at sælger ikke er gået på kompromis med kvalitet!

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

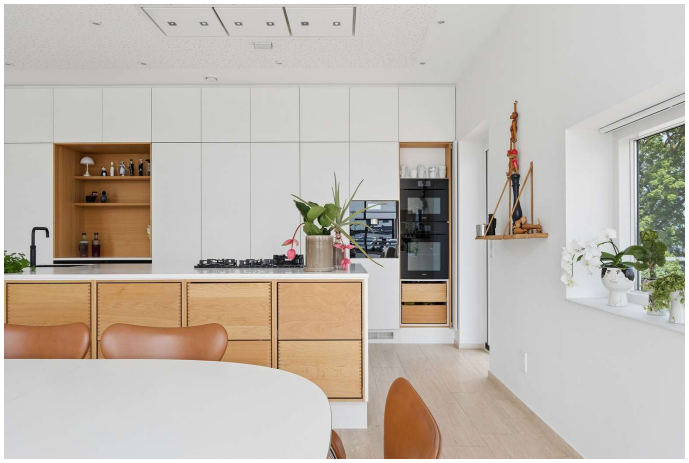
Adresse: Guldborgvej 2D, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 2026132
Ejerudgift/md.: kr. 4.030

Dato: 21.07.2026

Altan

Køkken



Køkken

Køkken

Spisestue

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: Guldborgvej 2D, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 2026132
Ejerudgift/md.: kr. 4.030

Dato: 21.07.2026

Stue

Stue

Indendørs

Indendørs

Gang

Badeværelse

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

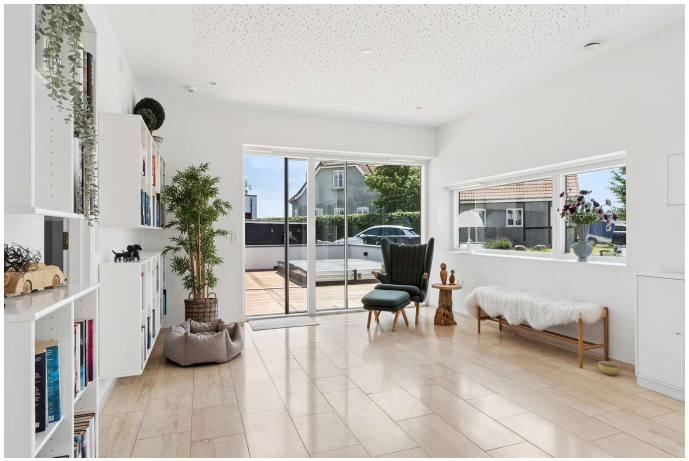
Adresse: Guldborgvej 2D, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 2026132
Ejerudgift/md.: kr. 4.030

Dato: 21.07.2026

Badeværelse

Værelse



Hall

Bryggers

Opholdsrum i kælder

Opholdsrum i kælder

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

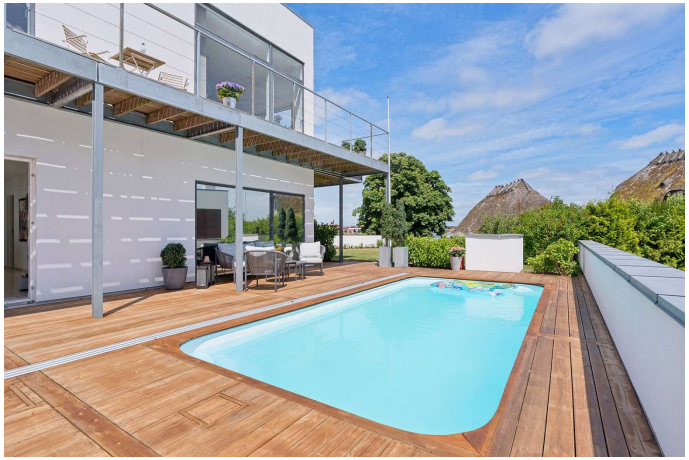
Adresse: Guldborgvej 2D, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 2026132
Ejerudgift/md.: kr. 4.030

Dato: 21.07.2026

Opholdsrum i kælder

Terrasse



Swimmingpool

Altan

Altan

Altan

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: Guldborgvej 2D, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 2026132
Ejerudgift/md.: kr. 4.030

Dato: 21.07.2026

Set fra haven

Luftfoto

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: Guldborgvej 2D, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 2026132
Ejerudgift/md.: kr. 4.030

Dato: 21.07.2026

EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar

1.sal

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

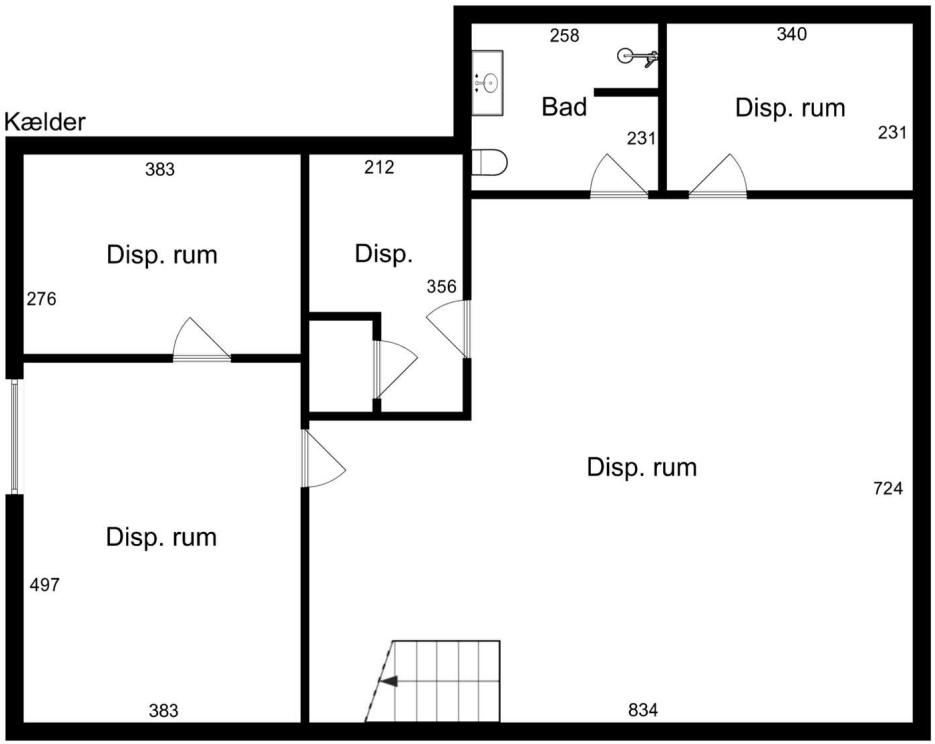
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Guldborgvej 2D, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 2026132
Ejerudgift/md.: kr. 4.030

Dato: 21.07.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Kælder

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

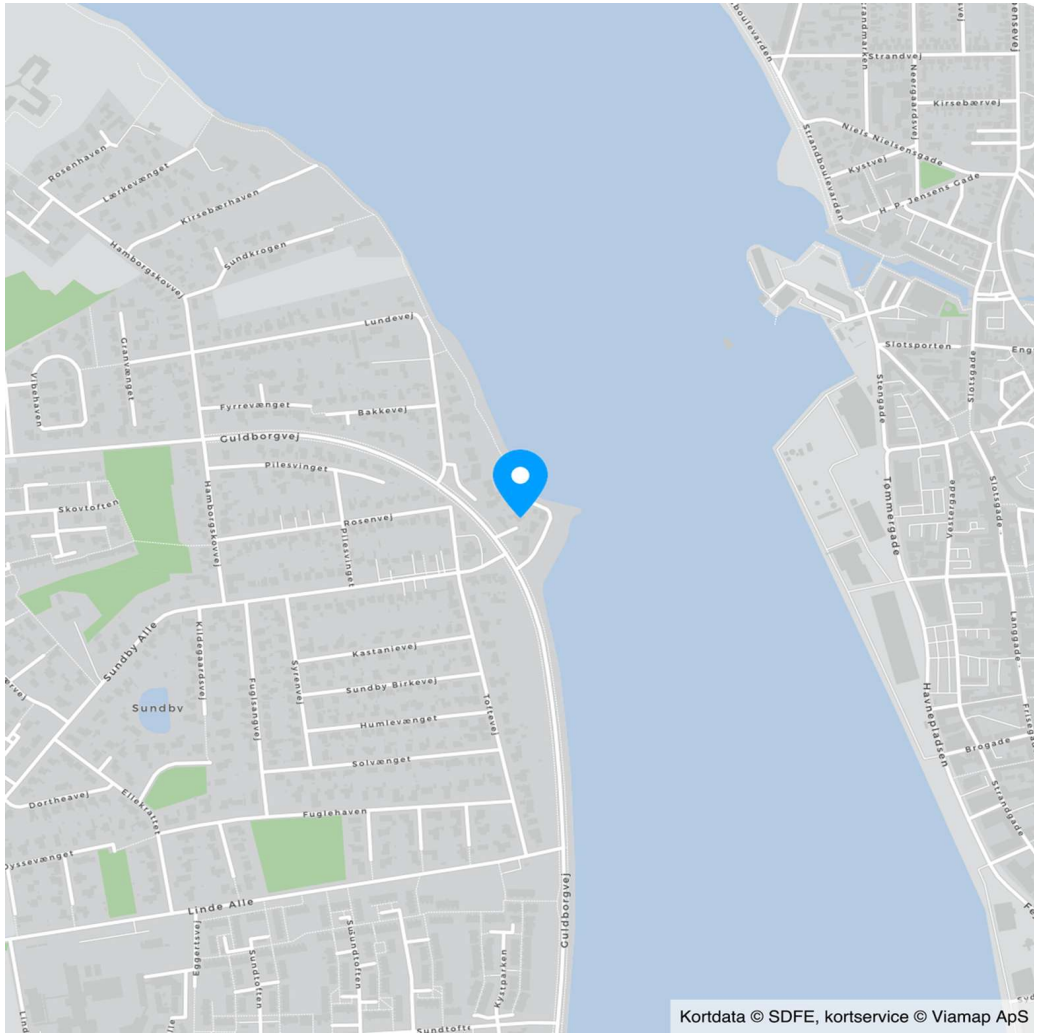
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Guldborgvej 2D, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 2026132
Ejerudgift/md.: kr. 4.030

Dato: 21.07.2026



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: Guldborgvej 2D, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 2026132
Ejerudgift/md.: kr. 4.030

Dato: 21.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	1mp Sundby By, Toreby
BFE-nr.:	10033618
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.759.000
Grundværdi:	924.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.607.200
Grundlag for grundskyld:	739.200

Arealer**

Grundareal:	841 m²
Boligareal i alt:	237 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus	253 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	131 m²
Indbygget garage:	50 m²

** 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: 09.05.1931 - Dok om bebyggelsesindskrænkninger
- Nr. 2: 28.09.1940 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 27.04.1979 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 05.09.1980 - Lokalplan nr. L5
- Nr. 5: 30.11.2004 - Lokalplan L23
- Nr. 6: 20.11.2006 - Lokalplan L 23-1
- Nr. 7: 10.10.2007 - Dok om fælles antennekabel og fjernvarmeledning mv

Planer
Kommuneplan SUND B12 - Færgegården Sundby
Lokalplan NYK L23-1 - Færgegården

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

Køle/fryseskab (Liebher, I bryggers), Opvaskemaskine (Fisher & Paykel, 1 i bryggers + 2 i køkken), Ovn (Miele, 2 x ovn + 2 x kombiovn -En af hver i hhv. bryggers og køkken.), Indbygget kaffemaskine (Miele, 1 i bryggers, 1 i køkken m. vandtilførsel), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG), Emhætte (Thermex, Loftintegreret), Vinkøleskab m. motor (Le Chai, 2 stk. i køkken), Quooker (Quooker), Komfur (Siemens, Gas), Køleskab (Miele, I køkken), Fryser (Ukendt, I køkken), Varmeskuffe (Ukendt), Robotstøvsuger (Blue Bot, I køkken), Central støvsuger (Elektrolux),

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: Guldborgvej 2D, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 2026132
Ejerudgift/md.: kr. 4.030

Dato: 21.07.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 20.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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: Guldborgvej 2D, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 2026132
Ejerudgift/md.: kr. 4.030

Dato: 21.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	23.497
Grundskyld	kr.	11.753
Renovation	kr.	3.758
Husforsikring	kr.	8.134
Rottebekæmpelse	kr.	222
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	48.364

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	8.250.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	51.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	8.325.509

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: 415.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 44.889 md. / 538.669 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.784 md. / 429.412 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.

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: Guldborgvej 2D, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 2026132
Ejerudgift/md.: kr. 4.030

Dato: 21.07.2026

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. 8: hovedstol kr. 2.942.000
Nr. 9: hovedstol kr. 2.500.000
Nr. 10: hovedstol kr. 899.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
Der findes 1 pejseindsats 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 pejseindsatsen 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 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.

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 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

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen

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