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



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

Storstrømsvej 17

4862 Guldborg

Pris	3.995.000 kr.
Udbetaling	200.000 kr.
Brutto	23.443 kr.
Netto	18.353 kr.
Ejerudgift (md)	1.934 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

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: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 26.10.2026



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 spisekøkken, hvor udsigten til vandet sætter den helt rette ramme om morgenkaffen og familiens måltider. Herfra fortsætter boligen til en dejlig opholds- og spisestue 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 havudsigt, 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 træ-terrasser i forskellige niveauer skaber perfekte opholdszoner fra morgen til aften. Haven strækker sig hele vejen ned mod ugeneret badestrand, hvortil der er egen havelåge. Her får I en sjælden mulighed for at bo med vandet som nærmeste nabo i en ejendom og nyde de flotteste solnedgange, 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

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: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 26.10.2026



Udsigt



Indkørsel



Entré



Køkken



Køkken



Køkken

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: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 26.10.2026



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Stue



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: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 26.10.2026



Stue



Stue



Stue



Udsigt



Stue 1.Sal



Stue 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: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 26.10.2026



Stue 1.Sal



Udsigt



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

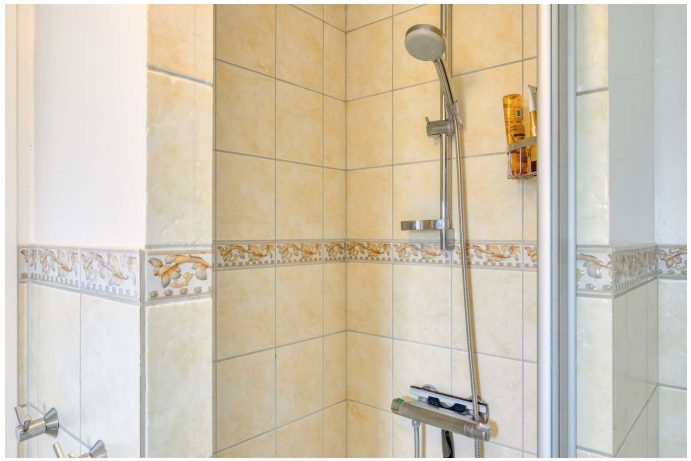
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 26.10.2026



Badeværelse



Værelse



Værelse



Udsigt





Set fra vejen

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: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 26.10.2026



Facade



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Udsigt



Udsigt

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: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

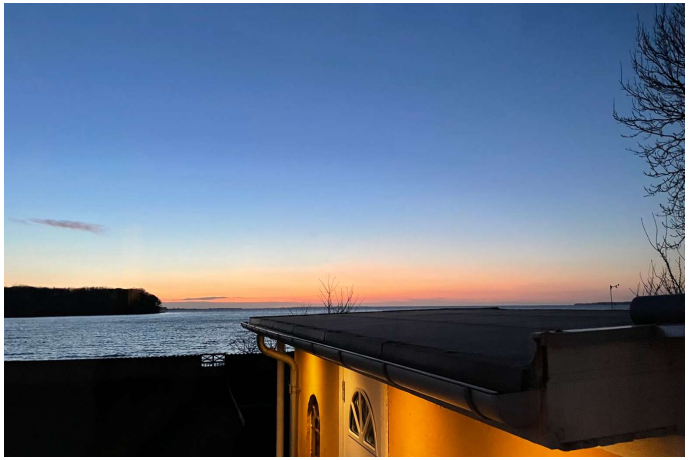
Dato: 26.10.2026



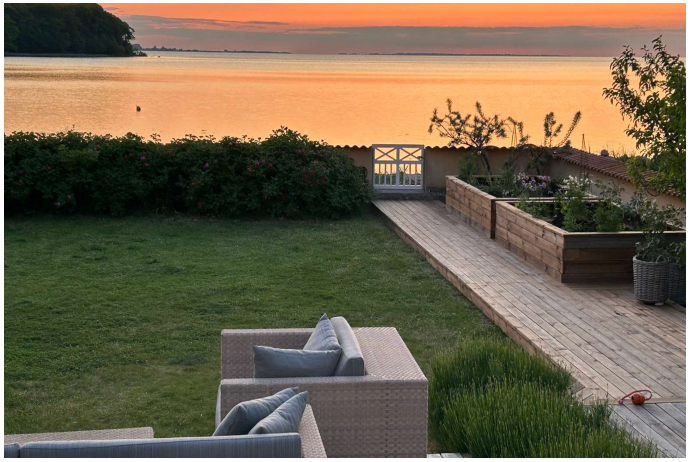
Luftfoto



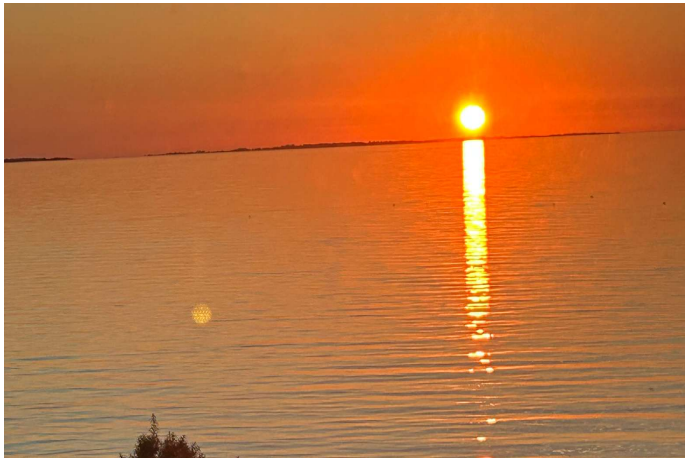
Udsigt



Udsigt



Udsigt



Udsigt

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

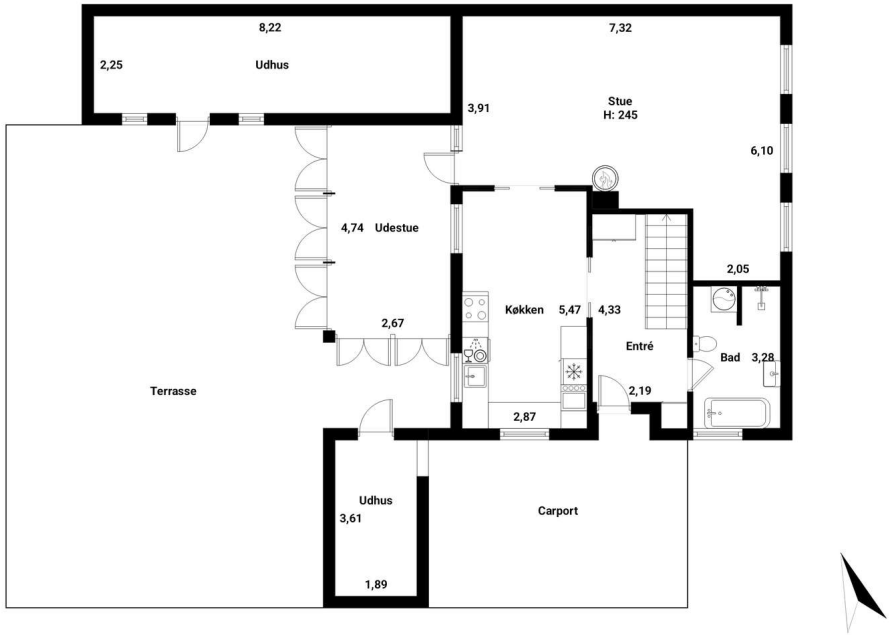
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

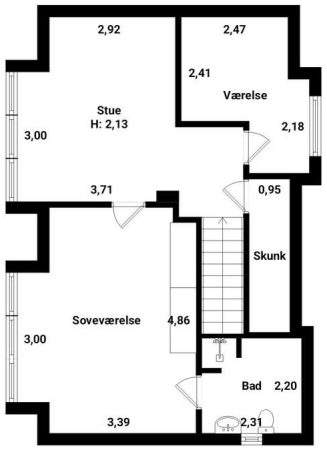
Adresse: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 26.10.2026



Plantegning



Plantegning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

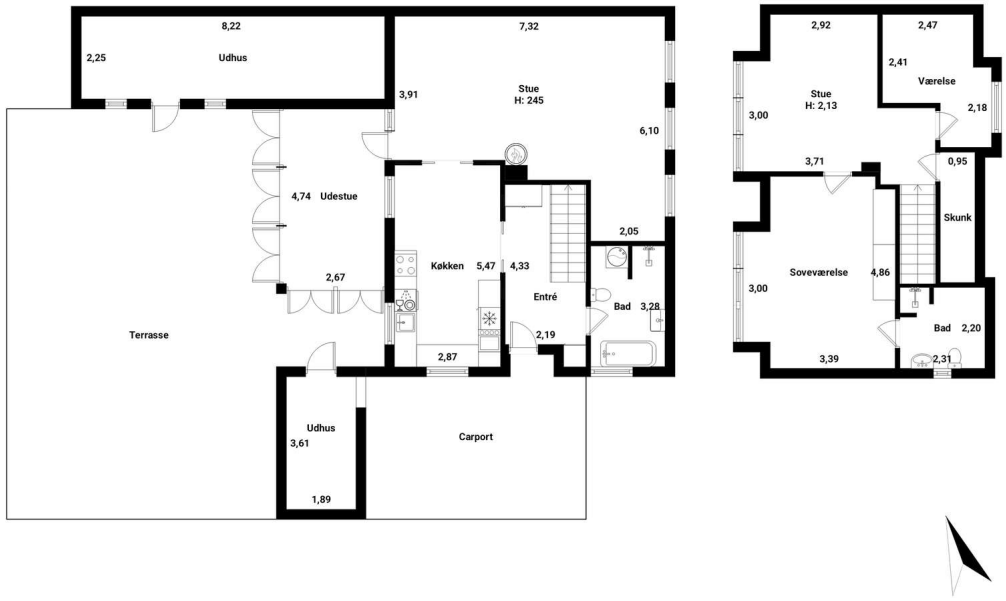
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

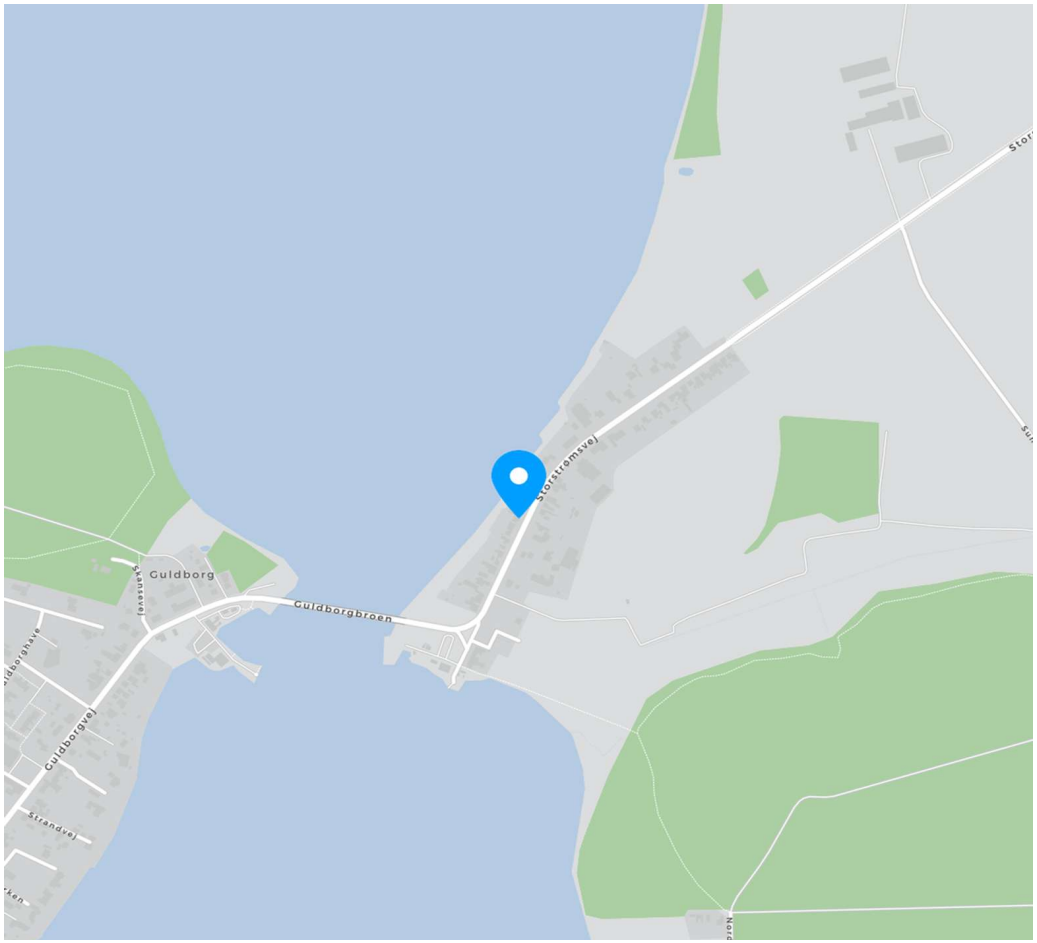
Adresse: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 26.10.2026



Plantegning



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: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 26.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	1n Alstrup By, Brarup
BFE-nr.:	3115884
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1915

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.161.000
Grundværdi:	414.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	928.800
Grundlag for grundskyld:	331.200

Arealer**

Grundareal:	481 m^2
Boligareal i alt:	141 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	13 m^2
Udhus:	20 m^2
Carport:	30 m^2

** 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: 04.03.1980 - Dok om byggelinier mv

Planer
Kommuneplan NALS B10 - Boligområde i Guldborg

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

Ovn (Frigor, Indbygget ovn), Kogeplade (Voss, Keramisk kogeplade), Emhætte (Ukendt), Køleskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Blomberg), Robotplæneklipper (Stihl), Vaskemaskine (Blomberg), Tørretumbler (Electrolux)

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: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 26.10.2026

Forsikringsforhold:
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: Der henvises til forsikringspolicen

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 28.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Varmeinstallation og primær varmekilde: Kondensfyr/brændeovn/2 varmepumper - Kondensfyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn & 2 Varmepumper
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-grundlag 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 uved-kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 2026291
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 26.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.737
Grundskyld	kr.	5.266
Renovation	kr.	3.758
Husforsikring	kr.	8.256
Rottebekæmpelse	kr.	187
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.204

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	4.038.917

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.443 md. / 281.319 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.353 md. / 220.235 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Storstrømsvej 17, Guldborg, 4862 Guldborg Kontantpris: kr. 3.995.000	Sagsnr.: 2026291 Ejerudgift/md.: kr. 1.934	Dato: 26.10.2026

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. 2: hovedstol kr. 2.000.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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 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