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 beliggenhed 1. række - Udsigt til Femø og øerne - Egen adgang til strand.

Storstrømsvej 29

4862 Guldborg

Pris	3.600.000 kr.
Udbetaling	180.000 kr.
Brutto	20.209 kr.
Netto	16.113 kr.
Ejerudgift (md)	1.957 kr.
Boligareal	140 m^2
Kælderareal	65 m^2
Carport	44 m^2
Grundareal	2.300 m^2
Værelser	5
Antal plan	1
Byggeår	1966
Sagsnummer	2026335
Ejendomstype	Villa
Energimærke	E

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 29, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.600.000
Sagsnr.: 2026335
Ejerudgift/md.: kr. 1.957
Dato: 24.11.2026



Velkommen til Storstrømsvej 29.

Drømmer I om en villa, hvor vandudsigten er helt enestående? Denne skønne 60'er villa byder på en sjældent udbudt beliggenhed i absolut 1. række til vandet, med en betagende udsigt over indsejlingen til Guldborgsund og det smukke Smålandsfarvand. Nyd det rige fugleliv og kan du lide at sejle, så er dette sted en oplagt mulighed.

Der har kun været een ejer.

Lystbådehavn, indkøb, spisesteder og skov er lige i nærheden.

Der er mulighed for at opnå flexboligtilladelse, det vil sige anvendelse som fritidshus.

Grunden er på 2300 m2, heraf 1076 m2 strandbeskyttelsesareal. Grunden er flot anlagt og grunden er skrånende ned mod stranden, huset ligger højt placeret. Ejendommen ligger tilbagetrukket fra vejen, og er ugeneret beliggende. Stor variation af buske, træer, græsplæne m.m.

Villaen er ren retro, det er en skøn tidslomme man kommer ind i. Masser af sjæl og charme. Ejendommen har endvidere en tilhørende carport og udhus.

Indretningen er bestående af:
Entrè. Soveværelse med adgang til eget badeværelse. 2 værelser med skabe. Badeværelse. Køkken med de originale teaktræslåger. Pragtfuld opholdsstue med trægulv og en fantastisk panorama udsigt, der er pejs i den skønne stue. Udgang til overdækket terrasse, hvorfra den smukke udsigt kan nydes.

Endvidere kælder med vaskerum og hobbyrum/disponible rum.

Skønt atmosfære og imponerede omgivelser. En fantastisk mulighed for at sætte sit eget præg, evt. bygge nyt.

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

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 29, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.600.000

Sagsnr.: 2026335
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

Dato: 24.11.2026



Fantastisk udsigt fra stuen



Luftfoto



Set fra haven



Dejlig stue med pejs



Stuen og den smukke udsigt



Terrasse

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 29, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.600.000

Sagsnr.: 2026335
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

Dato: 24.11.2026



Stue



Stue



Stue



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 29, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.600.000

Sagsnr.: 2026335
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

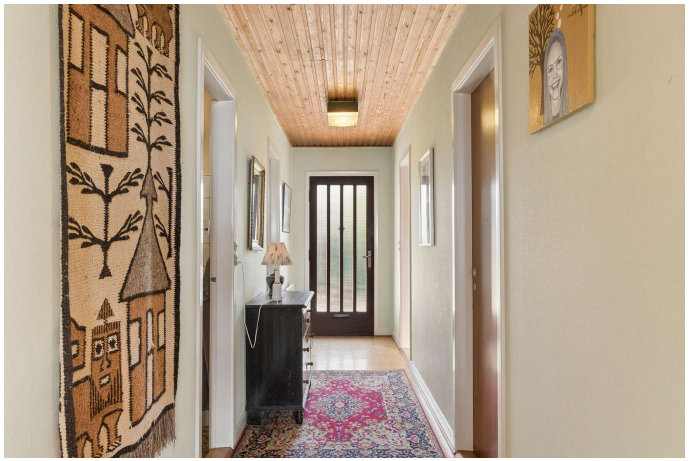
Dato: 24.11.2026



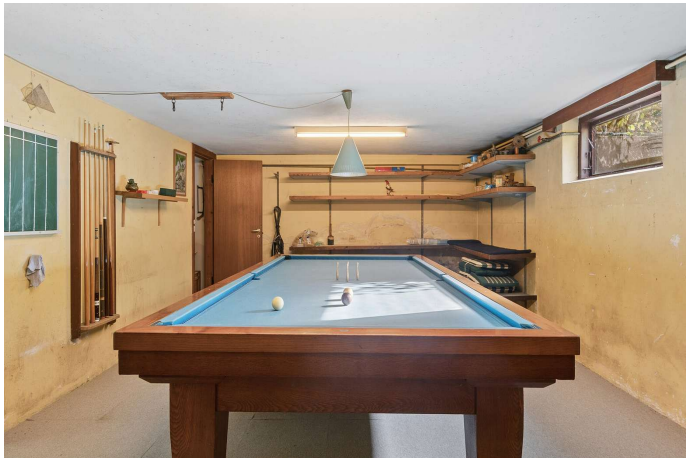
Soveværelse



Soveværelse



Gang



Værelse



Badeværelse



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 29, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.600.000

Sagsnr.: 2026335
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

Dato: 24.11.2026



Bryggers



Luftfoto



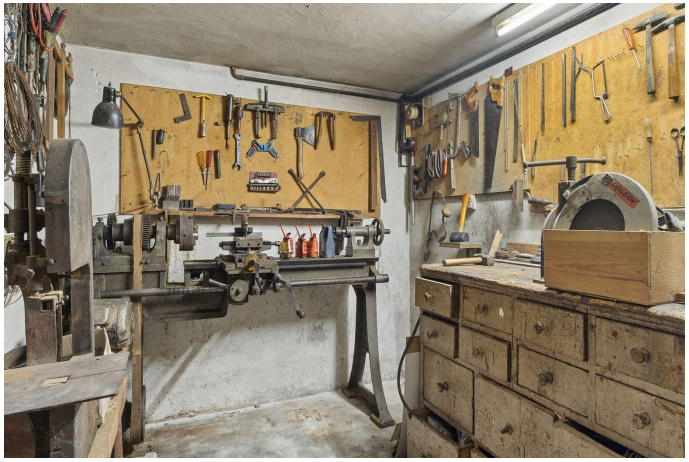
Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Lager

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 29, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.600.000

Sagsnr.: 2026335
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

Dato: 24.11.2026



Lager



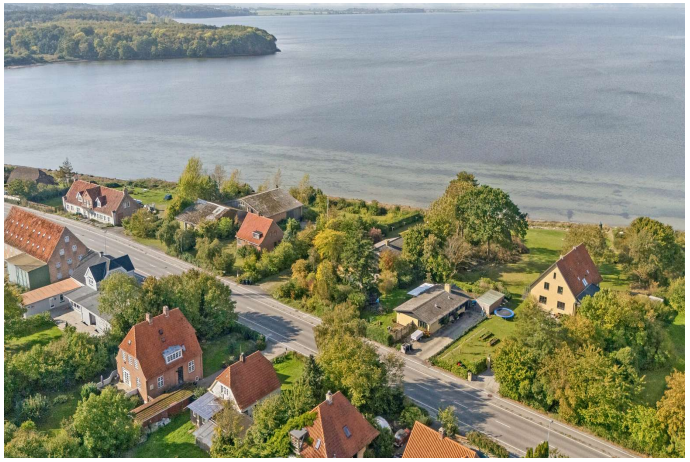
Terrasse



Udsigt



Set fra haven



Luftfoto



Havudsigt

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 29, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.600.000

Sagsnr.: 2026335
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

Dato: 24.11.2026



Havudsigt



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Udsigt



Havudsigt

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

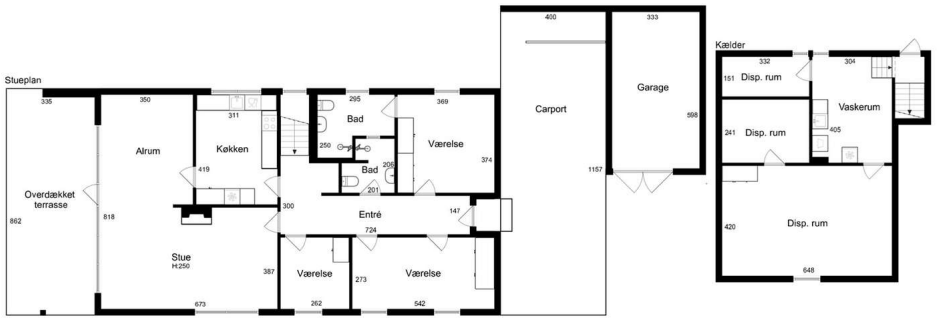
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

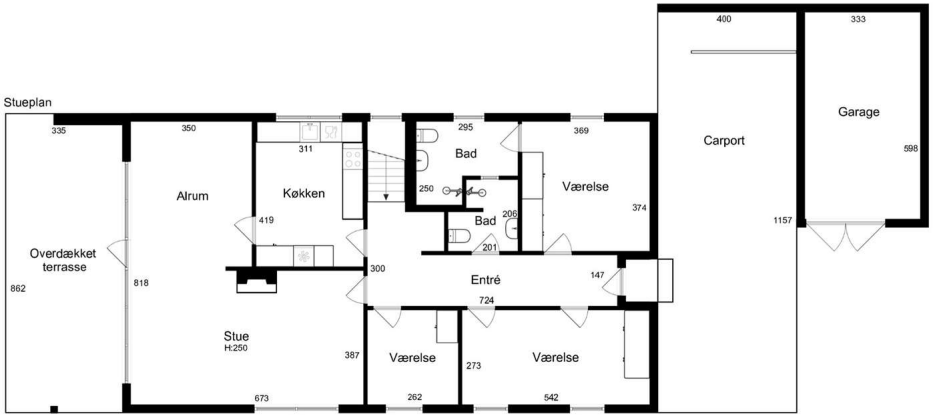
Adresse: Storstrømsvej 29, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.600.000

Sagsnr.: 2026335
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

Dato: 24.11.2026



Alle plan (1x1)



Stueplan

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

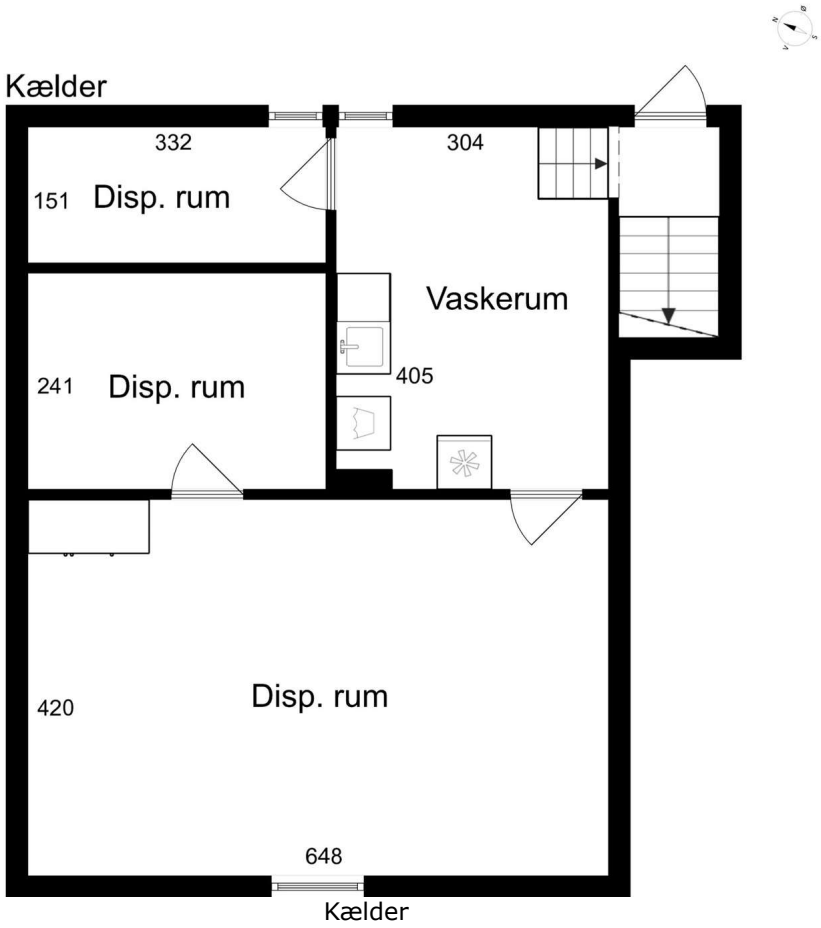
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

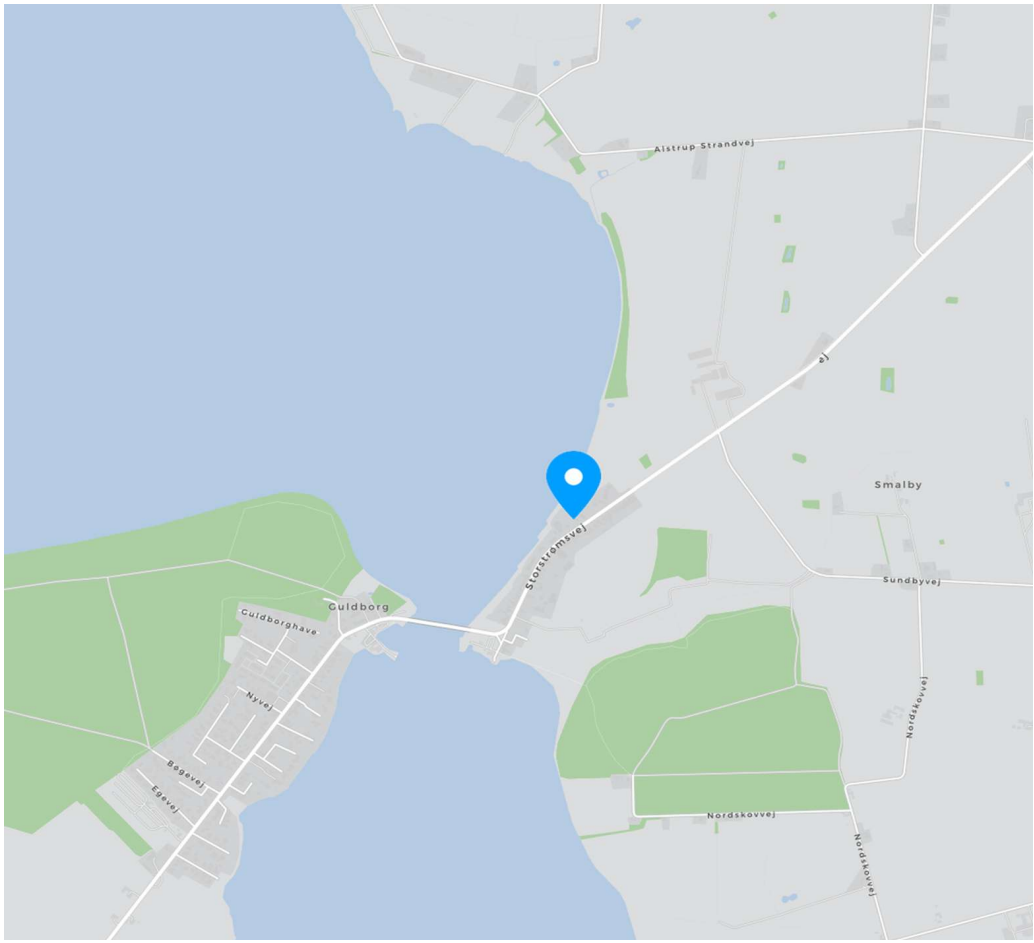
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Storstrømsvej 29, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.600.000

Sagsnr.: 2026335
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

Dato: 24.11.2026





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 29, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.600.000

Sagsnr.: 2026335
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

Dato: 24.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	1bo Alstrup By, Brarup
BFE-nr.:	3115938
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.203.000
Grundværdi:	420.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	962.400
Grundlag for grundskyld:	336.000

Arealer**

Grundareal:	2.300 m^2
Boligareal i alt:	140 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	65 m^2
Carport:	44 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: 12.01.1933 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 01.10.1940 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 16.10.1940 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 07.09.1966 - Retsanm Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 5: 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):

Opvaskemaskine (Bosch), Komfur (Gorenje), Køleskab (Gram), Vaskemaskine (Gorenje)

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 29, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.600.000

Sagsnr.: 2026335
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

Dato: 24.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Forsikringspolice er ved at blive indhentet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 64.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

SÆLGERS FORBRUG AF FYRINGSOLIE ER VÆSENTLIGT MINDRE END DET BELØB DER ER ANGIVET I 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

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.

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 29, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 3.600.000

Sagsnr.: 2026335
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

Dato: 24.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.908
Grundskyld	kr.	5.342
Renovation	kr.	3.758
Husforsikring	kr.	8.263
Rottebekæmpelse	kr.	218
Skorstensfejning/anslået	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.489

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.600.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	3.641.517

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.209 md. / 242.509 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.113 md. / 193.350 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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 29, Guldborg, 4862 Guldborg Kontantpris: kr. 3.600.000	Sagsnr.: 2026335 Ejerudgift/md.: kr. 1.957	Dato: 24.11.2026

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. 6: hovedstol kr. 1.160.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen



Virksomheden "Ejendomsmægler John Ole Hansen" har mere end 50 års ejendomsmæglererfaring på Lolland-Falster. John Ole overdrog i 2023 firmaet til Lasse Øster Dalsgaard, som driver det videre i den samme ånd, der har været det naturlige valg for kunder gennem flere generationer. Lasse er - ligesom John Ole - født og opvokset på Sydhavsøerne, og han driver i dag en selvstændig ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store ejendomsmæglerkæder, der er ejede af pengeinstitutterne.

- Jeg sætter stor pris på at være din lokale ejendomsmægler, fri og uafhængig. Det mener jeg, giver det bedste resultat for dig som kunde. På gensyn i butikken. Venlig hilsen Lasse Øster Dalsgaard.

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199
post@john-ole.dk
www.john-ole.dk



Anne Bogø Rasmussen
Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916
abr@john-ole.dk