

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



Velrenommeret kro / restaurant med 2 tilhørende boliger.

Guldborgvej 215

4862 Guldborg

Pris	2.850.000 kr.
Udbetaling	145.000 kr.
Brutto	15.366 kr.
Netto	12.247 kr.
Ejerudgift (md)	2.601 kr.
Hovedbygning	0 m ²
Boligareal	171 m ²
Antal plan	1
Værelser	9
Andre bygninger	0 m ²
Erhvervsareal	263 m ²
Byggeår	1869
Sagsnummer	24252-1
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ C

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 215, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 24252-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 21.01.2026



Rigtig godt beliggende og velrenommeret spisested på 263 m² i en hyggelig og meget rummelig ejendom i pudsede sten med tegtag og sprossede vinduer.

På 1. sal er 2 nyere og godt indrettede boliger, som enten kan udlejes til helårsbeboelse eller som "bed and breakfast".

Ejendommen ligger på en 984 m² grund med egen indkørsel og stor kundeparkering i baghaven.

INDEHOLDER:

Pænt indgangsparti fra gårdhaven med garderobeplads og glasdør til stuerne.

Pænt, handicapvenligt toilet med flisegulv, vask og skydedør.

Stort vinkelindrettet spiselokale med stukloft, trægulv og vægpaneler.

Ekstra stue med samme indretning og indgang fra gaden via charmerende indgangsportal i forhaven.

Fordelingsgang med træ- / flisegulv, dør til lille kælder og dør til gårdhaven.

Stort rum med 3 toiletter, badeværelse med bruseniche og vaskerum med grovvask.

Depot-/teknikrum med oliefy, udsugningsanlæg og personaletoilet med bruseniche.

2 hyggelige opholds-/spisestuer med vinduer til gårdhaven. Der er dør fra begge stuer - den bagerste stue med udgang til parkeringsplads og den anden stue dør med udgang til gårdhaven.

Den sidste del af bygningen er klargjort med installationer og kan indrettes til en ekstra lejlighed.

Hyggelig gårdhave med fliser og trappe til stor svalegang ved lejlighederne på 1. sal, hvorfra der er en flot udsigt over området.

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: Guldborgvej 215, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 24252-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 21.01.2026

TAGETAGE:

2 virkelig pæne lejligheder med entré, pæne elementkøkkener med hvidevarer og spiseplads, pæne badeværelser med brusenicher, 2 værelser i hver lejlighed og hyggelige opholdsstuer.

DRIFT M.M.:

Der medfølger alt til ejendommen og driften hørende inventar og løsøre til mindst 50 personer, så køber kan fortsætte driften fra overtagelsesdagen. Ordrebog for 2025 medfølger.

Stedet er i 2024 tilknyttet "Booking.com"

Hjemmesiden "www.postholderenssted.dk" medfølger - kig på siden!

Ejendommen sættes kun til salg p.g.a. ejernes alder, og de har i de senere år nærmest haft stedet som deres hobby med bl.a. flere musikarrangementer og private fester.

Der er mulighed for at tilkøbe nabogrunden på 554 m2 for kr. 300.000,- kontant.

Desuden kan ejendommen, Guldborgvej 209 på 97 m2 købes for kr. 700.000,- kontant.

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 215, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 24252-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 21.01.2026



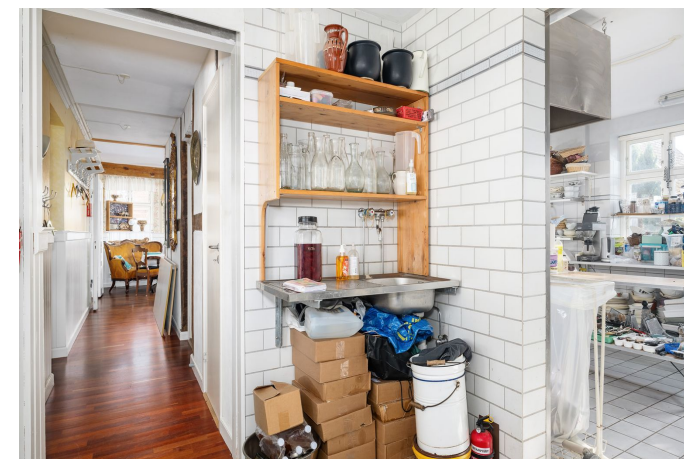
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Guldborgvej 215, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 24252-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

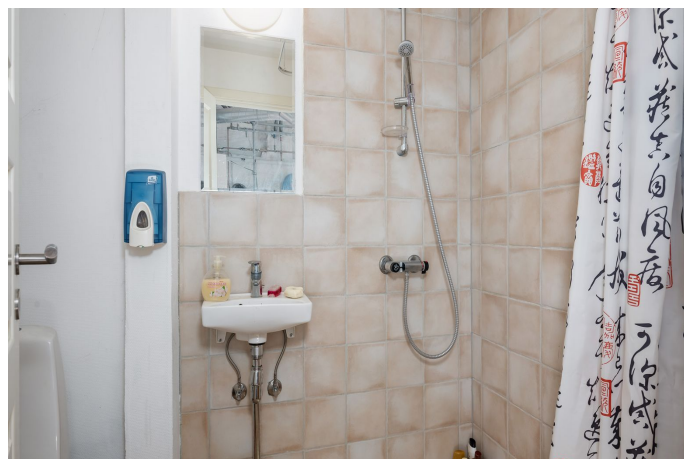
Dato: 21.01.2026



Adresse: Guldborgvej 215, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 24252-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 21.01.2026



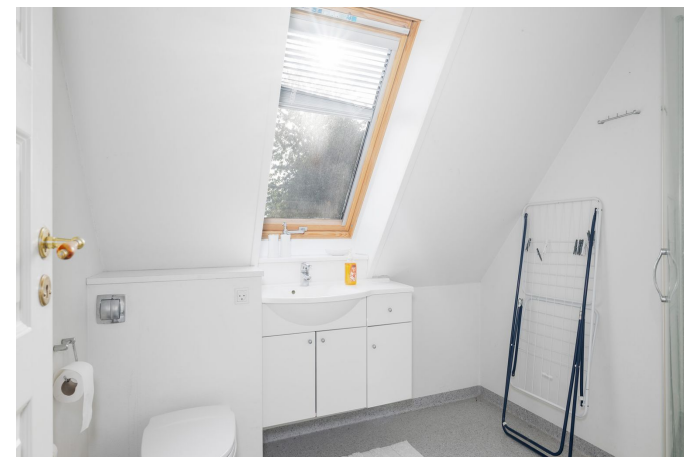
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Guldborgvej 215, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 24252-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 21.01.2026



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 215, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 24252-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 21.01.2026



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 215, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 24252-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 21.01.2026



Adresse: Guldborgvej 215, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 24252-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 21.01.2026



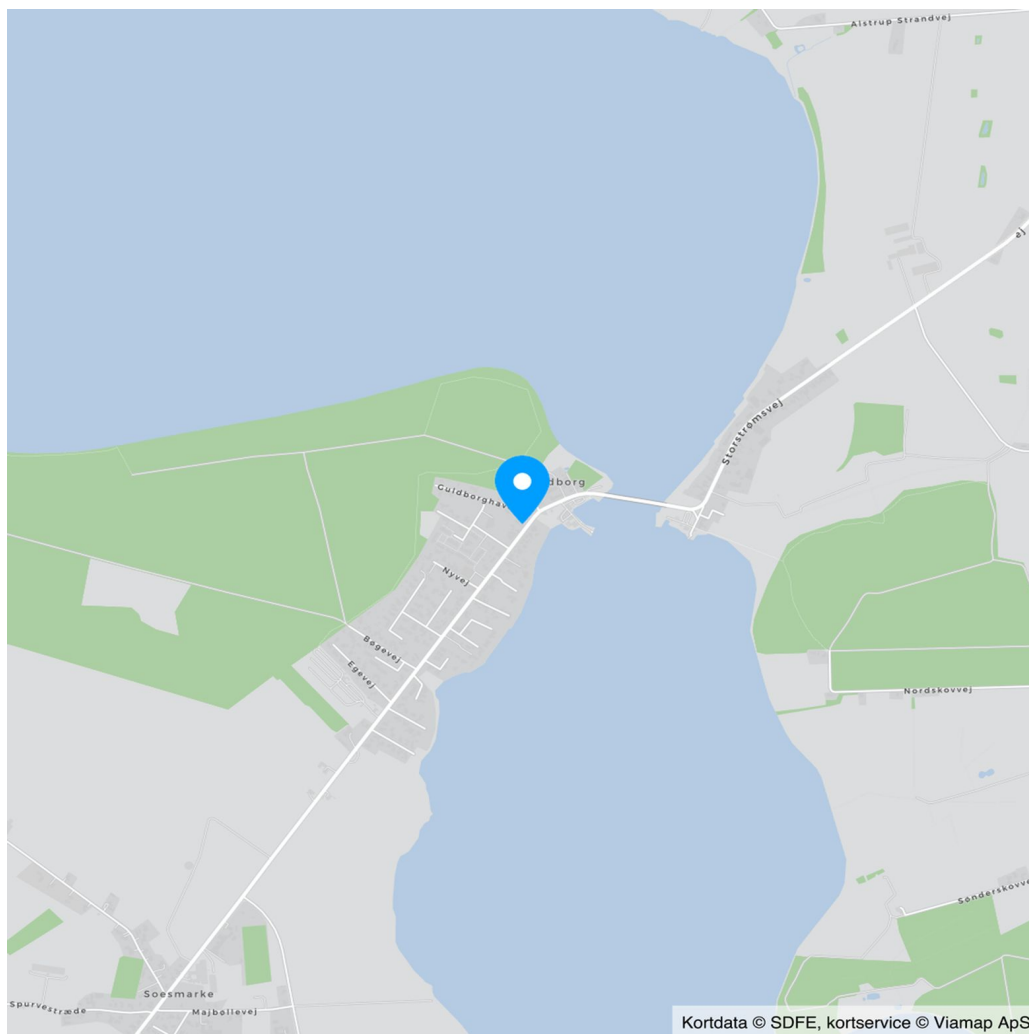
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Guldborgvej 215, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 24252-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 21.01.2026



Adresse: Guldborgvej 215, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 24252-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 21.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Bolig/Erhverv
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 15e Soesmarke By, Majbølle
BFE-nr.: 3082998
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Oliefy
Opført/ombygget år: 1869

Arealer*

Grundareal: 984 m²
Boligareal i alt: 171 m²

Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 263 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 670.000
Grundværdi: 214.100
Grundlag for ejd. værdiskat: 536.000
Grundlag for grundskyld: 171.280

Tilbehør:

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

Alt inventar til udlejningsboliger og drift af restaurant medfølger som beset - dog undtaget personlige effekter.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 04.03.1980 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan SAKS BE7 - Guldborg By

Anvendelsesbegrænsninger

Ejendommen har bevaringsværdi 5.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Guldborgvej 215, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 24252-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 21.01.2026

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: Der henvises til forsikringspolice.

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 i 2024. Ejendomsværdiskat samt grund-
skyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige
beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbige ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskattningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgssopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmæglers uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 62.200 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Einstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C

Adresse: Guldborgvej 215, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 24252-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 21.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.734	Kontantpris	kr.	2.850.000
Grundskyld	kr.	2.723	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.950
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Skorstensfejning	kr.	800	I alt	kr.	2.875.950
Rottebekæmpelse	kr.	198	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	21.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	31.213		

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.366 md. / 184.394 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.247 md. / 146.961 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: 02.01.2026
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: 01.04.2025 - 30.09.2025

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: Guldborgvej 215, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 24252-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 21.01.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:



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