

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



Guldnældevangenget 84 4800 Nykøbing F

Pris	3.795.000 kr.
Udbetaling	190.000 kr.
Brutto	20.626 kr.
Netto	16.440 kr.
Ejerudgift (md)	3.181 kr.
Boligareal	259 m ²
Udhus	45 m ²
Grundareal	1.080 m ²
Værelser	8
Antal plan	1
Byggeår	2007
Sagsnummer	25370
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ B

Det populære Nordbyen - plads til stor familie - Nyt køkken m.m.

Salgsopstilling

Formulærens 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: Guldnældevangen 84, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 25370
Ejerudgift/md.: kr. 3.181

Dato: 12.06.2026



Velkommen til Guldnældevangen 84.

Denne skønne og rummelige villa fra år 2007, som i år 2024/2025 er blevet moderniseret med flot Vordingborg køkken, nye gulve i store dele af huset og nye flotte døre, udbydes nu til salg. Er du en stor børnefamilie eller søger du plads til hjemmekontor, hobbyrum eller andet, så kan denne villa måske være noget for dig/jer.

Den dejlige beliggenhed lige nord for byen er særdeles velegnet til børnefamilier, som søger at være tæt på skole, børnehave, vuggestue og indkøb. Det er meget nemt, at komme nordpå, det tager kun 10 min. at komme til motorvejen. Elsker du natur, så er der gåafstand til skoven. Det er nemt at cykle til bymidten, sportsfaciliteter og meget andet. Her er alt det praktiske lige ved hånden, som gør det nemmest muligt for en børnefamilie eller det modne par, som kan lide at have ekstra god plads.

Villaen er beliggende på 1080 m2 velbeplantet grund, som er nem at passe, og hvor der er plads til masser af familiehygge. Der er gode steder, hvor der kan grilles og samles til en hyggelig middag.

Villaen fremtræder i funktionel stand, lyst og moderne og med masser af dejligt lysindfald, husets indretning er super god, hvis man søger en planløsning, hvor ikke alle i familien skal være lige op og ned af hinanden.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

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

Adresse: Guldnældevej 84, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 25370
Ejerudgift/md.: kr. 3.181

Dato: 12.06.2026

Indretningen er bestående af:

Entrè. 2 store værelser, det ene med egen udgang til haven. Via fransk dobbeltdør er der adgang til stor fordelingsgang med god plads til opbevaring eller andet. Stort flisebadeværelse med bruseniche, toilet og vaskarrangement. Godt og funktionelt bryggers med egen indgang og plads til vaskemaskine, tørretumbler og opbevaringsplads. Stort soveværelse og yderligere 3 værelser og walk-in/værelse, Stort badeværelse med bruseniche, toilet, vaskarrangement, og der er klargjort til badekar. Via smuk fransk dobbeltdør kommer man til husets "hjerter", en stor skøn opholdsstue, som ligger i åben forbindelse med det flotte nye Vordingborg køkken, dette skønne rum har super flot lysindfald, flot nyt gulv og der er plads til stort spisebord, sofagruppe og andet møblement. Stuedelen har udgang til dejlig overdækket terrasse.

Stort udhus/anneks med mange anvendelsesmuligheder. Bygningen har opvarmning.

Ring og hør nærmere.

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: Guldnældevej 84, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 25370
Ejerudgift/md.: kr. 3.181

Dato: 12.06.2026



Ejendommen, dejlig nem og børnevenlig have



Ejendommen



Dejlige lysindfald



Stue



Kig fra køkken til stue



Køkken

Adresse: Guldnældevangen 84, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 25370
Ejerudgift/md.: kr. 3.181

Dato: 12.06.2026



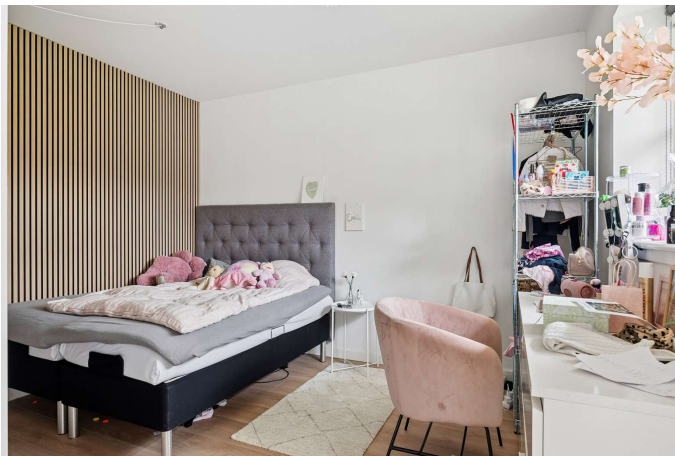
Soveværelse



Entré



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Guldnældevangenget 84, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 25370
Ejerudgift/md.: kr. 3.181

Dato: 12.06.2026



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Dejlig børnvenlig have



Udhus/anneks

Adresse: Guldnældevej 84, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 25370
Ejerudgift/md.: kr. 3.181

Dato: 12.06.2026



Terrasse område



Terrasse område

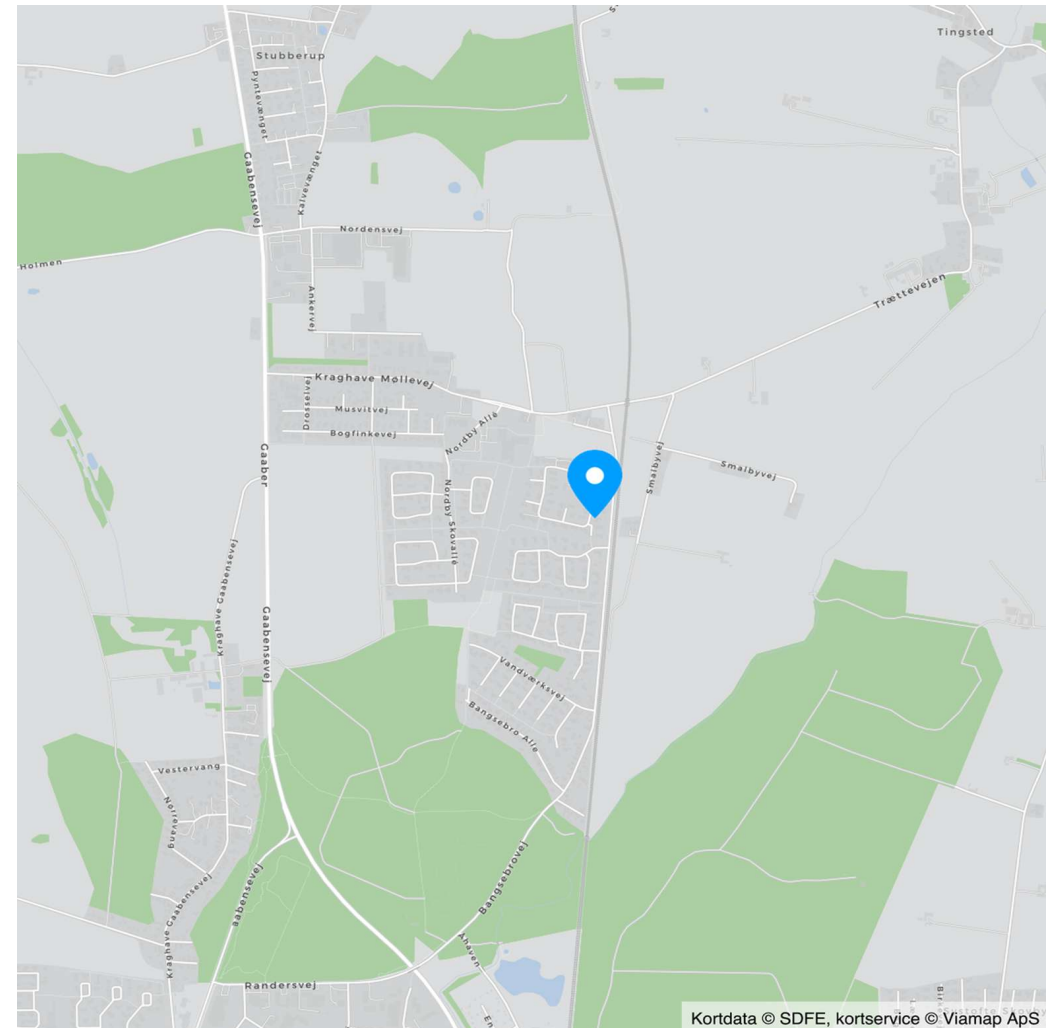


Ejendommen

Adresse: Guldnældevangenget 84, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 25370
Ejerudgift/md.: kr. 3.181

Dato: 12.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Guldnældevej 84, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 25370
Ejerudgift/md.: kr. 3.181

Dato: 12.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 11ex Øverup By, Tingsted
BFE-nr.: 9820212
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.681.000
Grundværdi: 671.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.944.800
Grundlag for grundskyld: 536.800

Arealer**

Grundareal: 1.080 m²
Boligareal i alt: 259 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 45 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: 26.07.2002 - Lokalplan nr F39.
- Nr. 2: 05.03.2003 - Dok om bebyggelse mv

Planer

Kommuneplan NYKF B38 - Boligområde - Nordbyen
Kommuneplan NYKF B38 - Boligområde - Nordbyen
Lokalplan NYK F39 - Nordbyen
Lokalplan NYK F39 - Nordbyen

Tilbehør:

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

Bauknecht ovn. Elica kogeplade med indb. emhætte. Grundig opvaskemaskine. Bauknecht Køleskab/ og fryseskab (ekstra stort) .

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Guldældevænget 84, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 25370
Ejerudgift/md.: kr. 3.181

Dato: 12.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.000 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Energimærke anslår ikke varmekonsum, årsopgørelsen for år 2024 fra Guldborgsund Forsyning dækker kun for 1,5 md.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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 + B

Adresse: Guldnældevej 84, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 25370
Ejerudgift/md.: kr. 3.181

Dato: 12.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.018	Kontantpris	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	8.535	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	252	I alt	kr.	3.829.650
Husforsikring	kr.	10.608	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.172			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.626 md. / 247.508 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.440 md. / 197.281 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: 01.06.2026

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: Guldnældevænget 84, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 25370
Ejerudgift/md.: kr. 3.181

Dato: 12.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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



Anne Bogø Rasmussen

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916

abr@john-ole.dk