

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



## Vestermark 27

4862 Guldborg

Pris	1.595.000 kr.
Udbetaling	80.000 kr.
Brutto	8.728 kr.
Netto	6.956 kr.
Ejerudgift (md)	1.771 kr.
Boligareal	209 m <sup>2</sup>
Garage	51 m <sup>2</sup>
Udhus	20 m <sup>2</sup>
Grundareal	920 m <sup>2</sup>
Værelser	7
Antal plan	2
Byggeår	1892
Sagsnummer	2026082
Ejendomstype	Villa
Energimærke	<b>D</b>

Charmierende villa med fantastisk udsigt og moderne faciliteter i naturskønne omgivelser

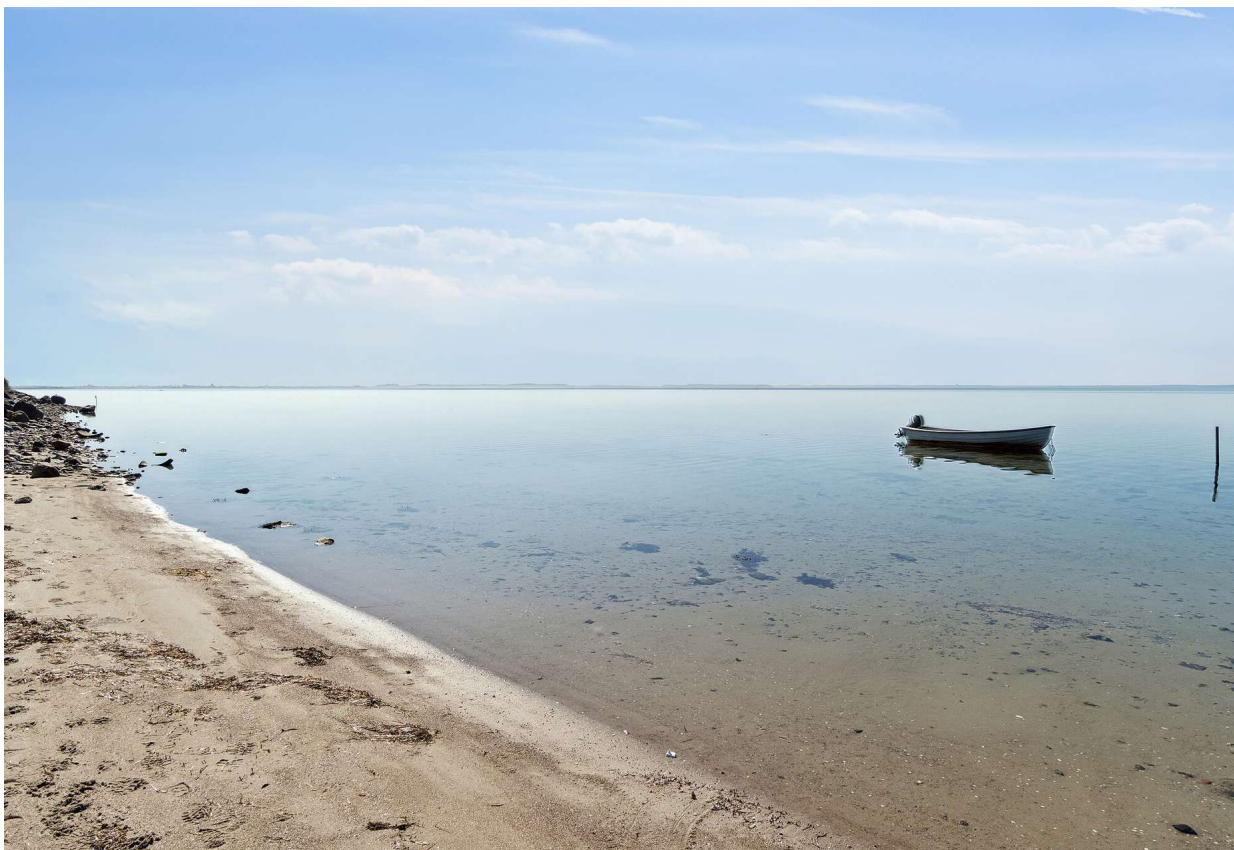
## Salgsopstilling

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: Vestermark 27, Vigsnæs, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 2026082  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 22.04.2026



Træd ind i denne yderst charmerende villa fra 1892, der emmer af hygge og giver fred helt ind i sjælen. Med et rummeligt boligareal på 209 kvadratmeter byder dette hjem på en perfekt balance mellem ro, komfort og stil. Villaen opvarmes effektivt med elvarme og suppleres af en hyggelig brændeovn, der skaber en varm atmosfære på de køligere dage.

Når du træder ind i entréen, mødes du af en lys trappe til 1. sal, samt adgang til et værelse og et badeværelse med brus. Videre finder du en hyggelig stue med brændeovn, spisestuen og det fine, moderniserede køkken, hvorfra der er adgang til både viktualierum/-kælder og et praktisk depotrum med plads til vaskemaskine og tørretumbler.

Fra spisestuen kan du bevæge dig ud i en lille mellemgang, som fører dig til soveværelset samt garage/værkstedet. Herfra er der også udgang til haven og flere terrasser, hvor du kan nyde den betagende og helt ubeskrivelige udsigt over vandet.

På 1. sal venter de mest fantastiske stuer badet i naturligt lys med panoramaudsigt over vandet. Her finder du også to yderligere værelser samt en charmerende hems, perfekt som ekstra hyggerum til familiens mindste medlemmer.

Den nemme grund på 920 m<sup>2</sup> byder på en velbeplantet have, samt brændeskur og redskabsrum. Udsigten strækker sig over markerne helt ned til vandet, hvilket gør dette sted ideelt for naturelskere.

Beliggende i fredelige omgivelser, tæt ved en lille strand, har du mulighed for at sætte sejl i din egen jolle.

Kun 10 kilometer fra Guldborgs faciliteter såsom indkøbsmuligheder, lystbådehavn og restauranter, samt hurtig adgang til motorvejen.

### 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: Vestermark 27, Vignæs, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 2026082  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 22.04.2026



Luftfoto



Spisestue



Spisestue



Køkken



Køkken

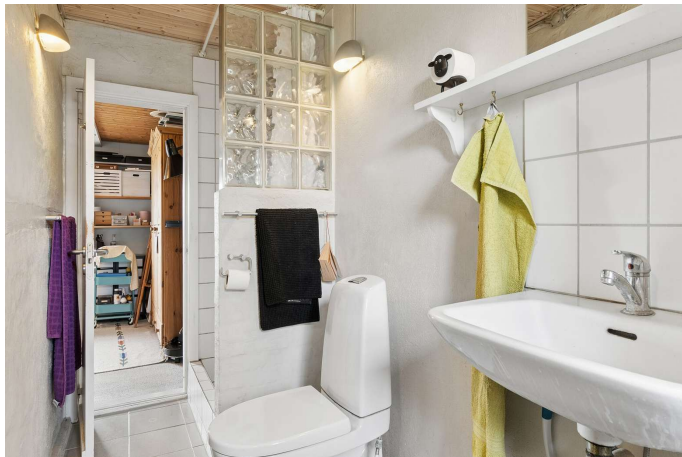


Badeværelse

Adresse: Vestermark 27, Vignæs, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 2026082  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 22.04.2026



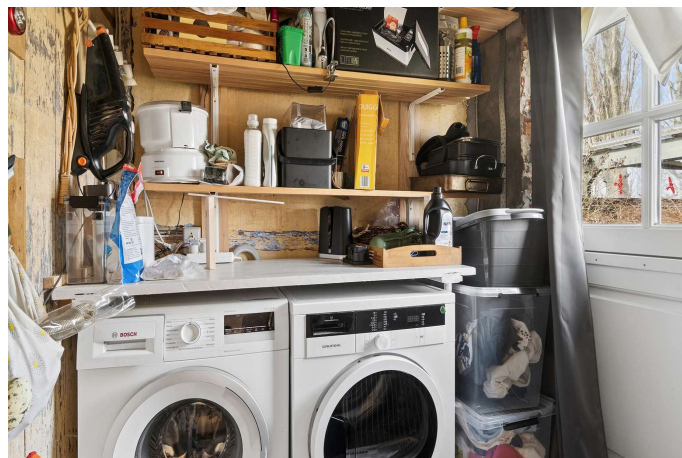
Badeværelse



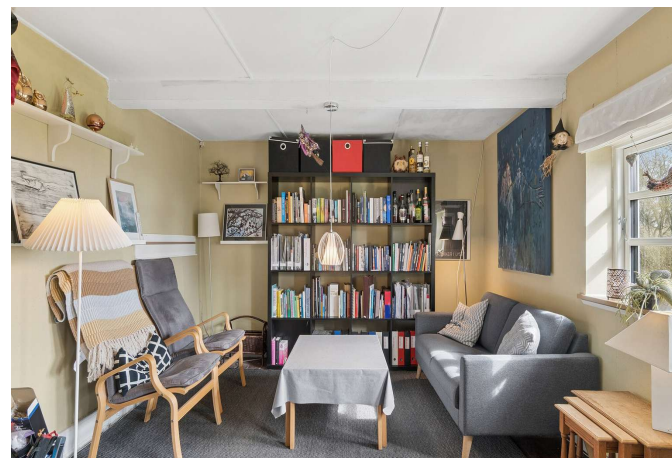
Soveværelse



Arbejdsværelse



Bryggers



Værelse



Stue

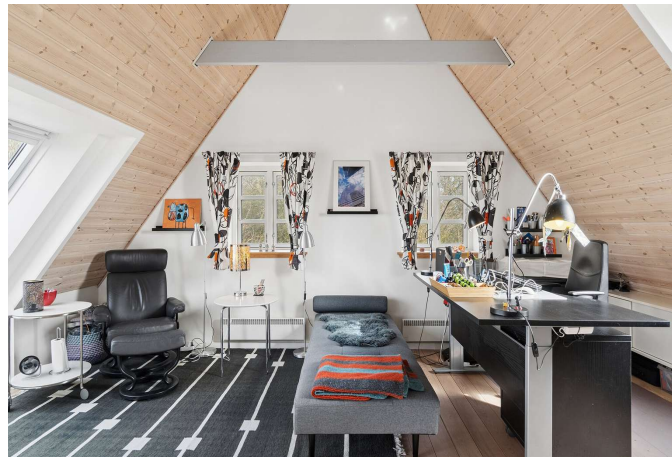
Adresse: Vestermark 27, Vignæs, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 2026082  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 22.04.2026



Stue



Arbejdsværelse



Stue



Stue



Stue

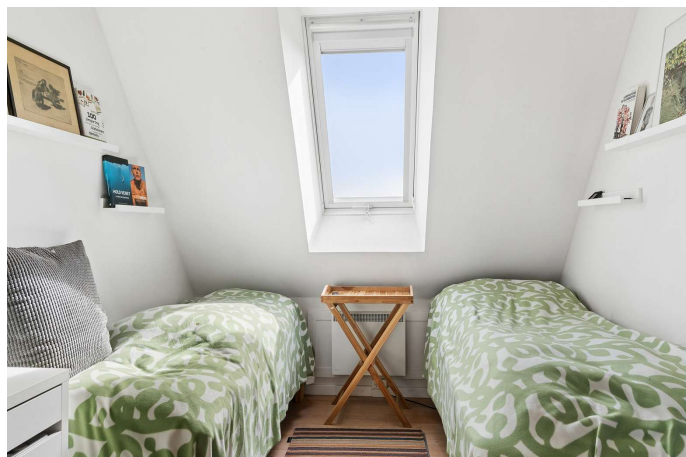


Soveværelse

Adresse: Vestermark 27, Vignæs, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 2026082  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

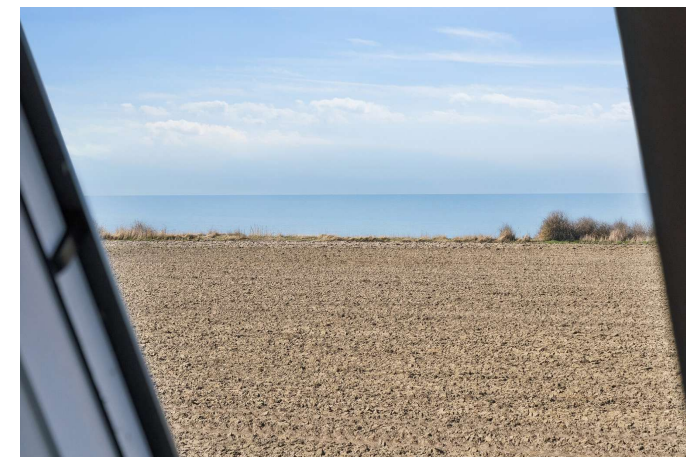
Dato: 22.04.2026



Soveværelse



Udsigt



Udsigt



Set fra haven



Set fra haven

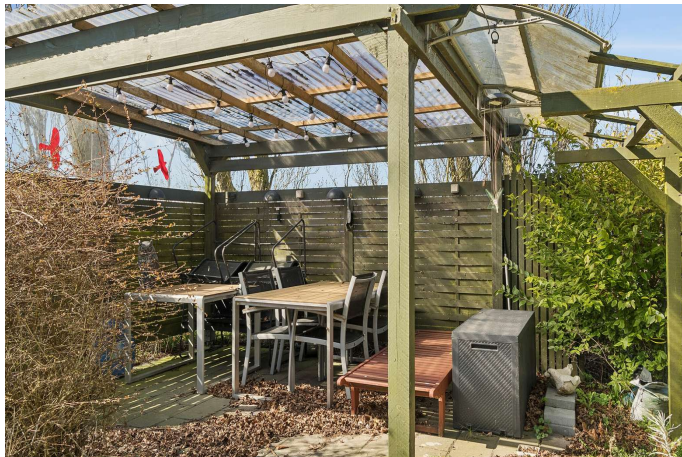


Set fra haven

Adresse: Vestermark 27, Vignæs, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 2026082  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 22.04.2026



Terrasse



Terrasse



Set fra haven



Set fra haven



Have



Udendørs

Adresse: Vestermark 27, Vignæs, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 2026082  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 22.04.2026



Udendørs



Omgivelser



Udendørs



Luftfoto



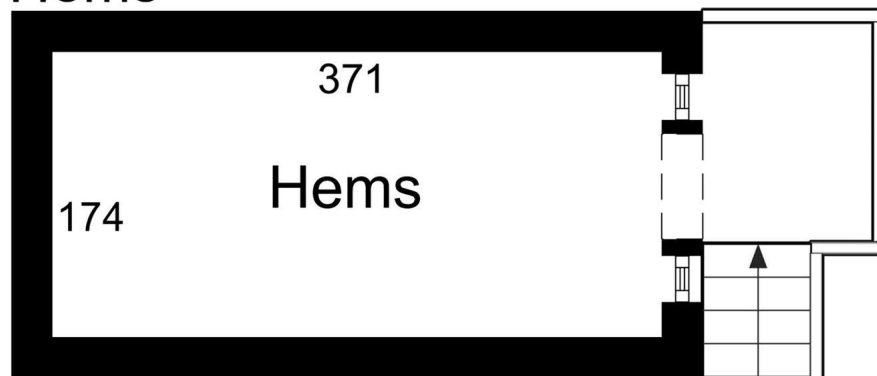
Adresse: Vestermark 27, Vignæs, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 2026082  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 22.04.2026



# Hems



**EFXIT**

Vejledende tegning uden ansvar

**EFXIT**

Vejledende tegning uden ansvar

Øverste plan

Alle plan (3x2)

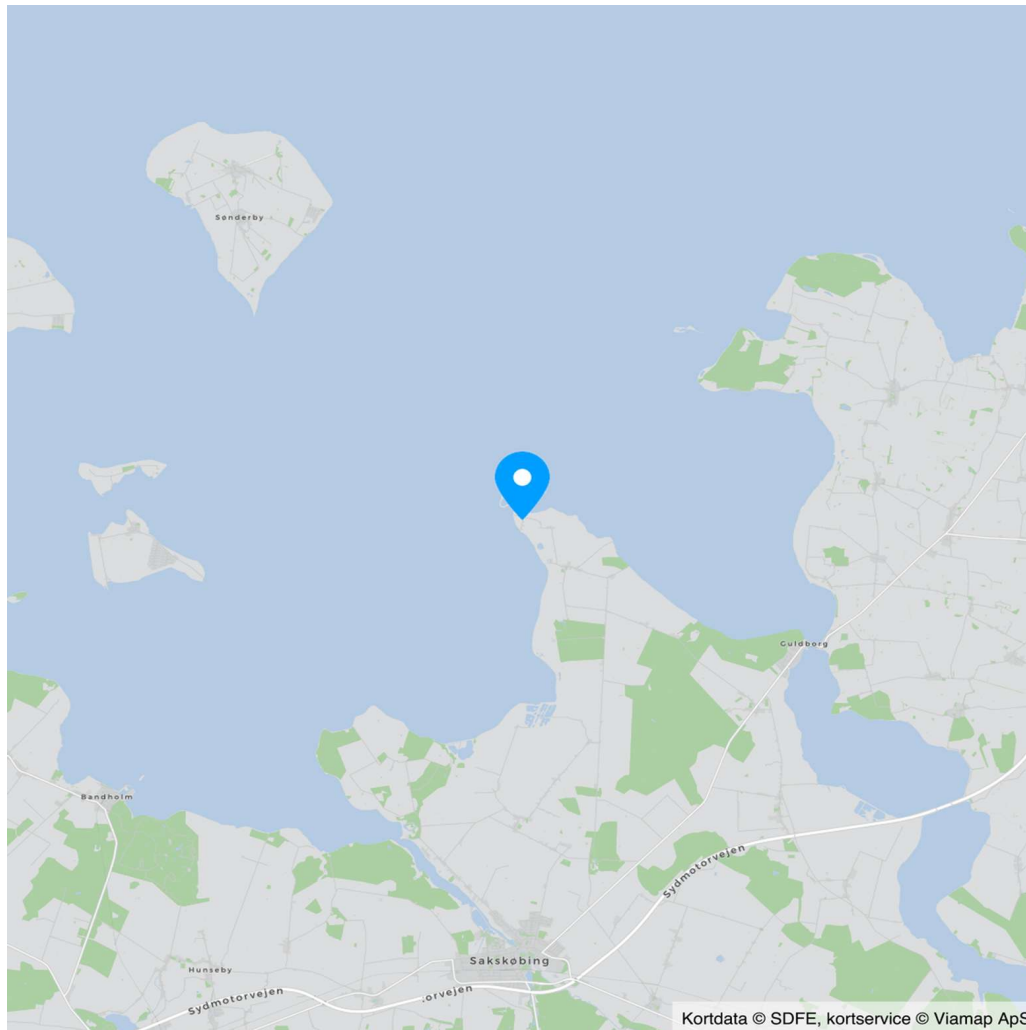
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Vestermark 27, Vignæs, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 2026082  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 22.04.2026



Adresse: Vestermark 27, Vignæs, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 2026082  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 22.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 34b Vignæs By, Vignæs  
BFE-nr.: 3090692  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1892

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.252.000  
Grundværdi: 329.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.001.600  
Grundlag for grundskyld: 263.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 920 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 209 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 20 m<sup>2</sup>  
Indbygget garage: 26 m<sup>2</sup>  
Garage: 25 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 14.06.1945 - Dok om hegn, hegnsmur mv

**Planer**

Ingen

**Anvendelsesbegrænsninger**

Ejendommen har Bevaringsværdi 4.

Tilbehør:

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

Komfur (Bosch), Emhætte (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens), Køle/fryseskab (LG), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Grundig)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vestermark 27, Vignæs, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 2026082  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 22.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Anslået. Forsikringsoplysninger er ved at blive indhentet.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

**Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:**

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.700 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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

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 salgsoptillingens 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 D

Adresse: Vestermark 27, Vignæs, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 2026082  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 22.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.108	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	4.185	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.932
Husforsikring. Anslået	kr.	7.000	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	201	I alt	kr.	1.630.382
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	21.252		

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.728 md. / 104.738 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.956 md. / 83.466 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Vestermark 27, Vignæs, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 2026082  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 22.04.2026

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 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](mailto:post@john-ole.dk)

[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)



**Lasse Øster Dalsgaard**  
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

[ld@john-ole.dk](mailto:ld@john-ole.dk)