

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



Villa/flexbolig med fantastisk vandudsigt

## Vestermark 23

4862 Guldborg

Pris	695.000 kr.
Udbetaling	35.000 kr.
Brutto	3.852 kr.
Netto	3.069 kr.
Ejerudgift (md)	1.141 kr.
Boligareal	96 m <sup>2</sup>
Carport	55 m <sup>2</sup>
Udhus	32 m <sup>2</sup>
Grundareal	1.190 m <sup>2</sup>
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1830
Sagsnummer	2026106
Ejendomstype	Villa
Energimærke	<b>G</b> + <b>G</b>

# 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 23, Vignæs, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026106  
Ejerudgift/md.: kr. 1.141

Dato: 23.04.2026



Er du til lys og havluft, marker omkring dig og vandudsigt for alle pengene, havørne der dagligt kommer på besøg for at søge føde, så tag et nærmere kig på denne ejendom.

Her får du et fantastisk beliggende hus, med mulighed for at sætte dit eget præg. Ejendommen er en gammel bindingsværksejendom beliggende på det yderste af Vestermark. Få meter fra ejendommen har du direkte adgang til vandet og stranden, hvor du foruden at nyde fuglelivet og solnedgangen kan have en båd liggende.

Ejendommen dateres helt tilbage til 1830, men er løbende udbygget og ombygget. Ejendommen har delvist nyere døre og vinduer, mens resten trænger til en kærlig hånd.

Ejendommen er opvarmet via varmepumpe og brændeovn. Der er indlagt fibernet på ejendommen og det er muligt at få flexboligtilladelse.

Indeholder: Entré med trægulv. Soveværelse med udgang til hundegård. Stue med varmepumpe, brændeovn, parketgulv og fantastisk udsigt ud over marken og vandet, samt udgang til træterrassen. Køkken i forbindelse med stuen. Bryggers med stik til vaskemaskine. Stort badeværelse med flisegulv, bruseniche, kar, toilet, vask og plads til tørretumbler.

Ydermere er der garage, udhus overdækning, hundegård og en have med den skønneste udsigt.

## 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: Bastian Øster Nielsen

Adresse: Vestermark 23, Vignæs, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026106  
Ejerudgift/md.: kr. 1.141

Dato: 23.04.2026



Set fra haven



Set fra vandet



Set fra vandet



Udsigt fra stuen



Stue



Stue

Adresse: Vestermark 23, Vignæs, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026106  
Ejerudgift/md.: kr. 1.141

Dato: 23.04.2026



Stue



Køkken



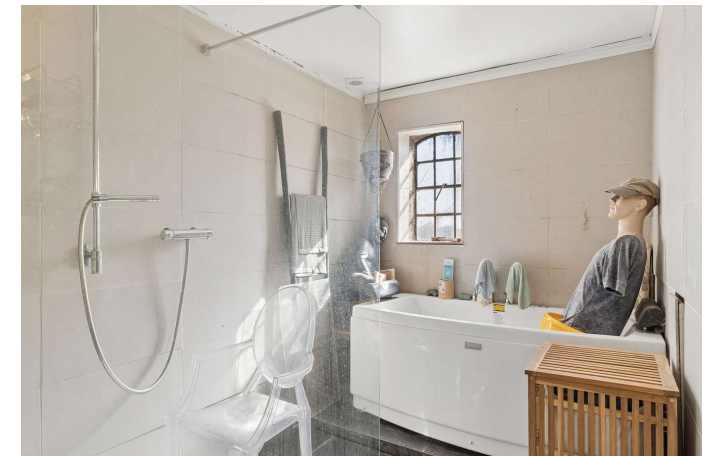
Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Vestermark 23, Vignæs, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026106  
Ejerudgift/md.: kr. 1.141

Dato: 23.04.2026



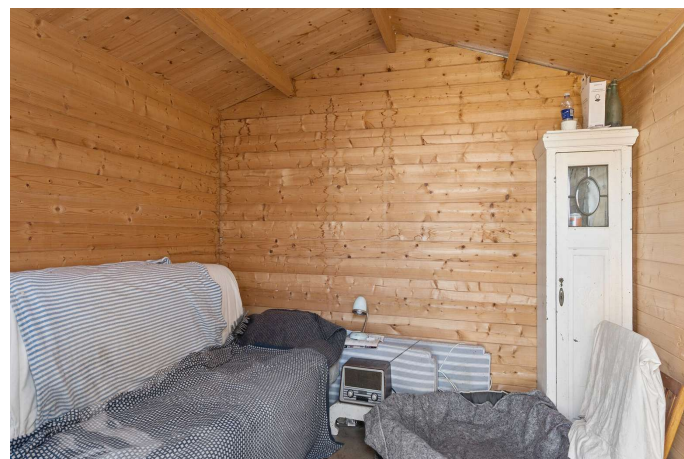
Badeværelse



Bryggers



Soveværelse



Disponibelt rum



Set fra haven

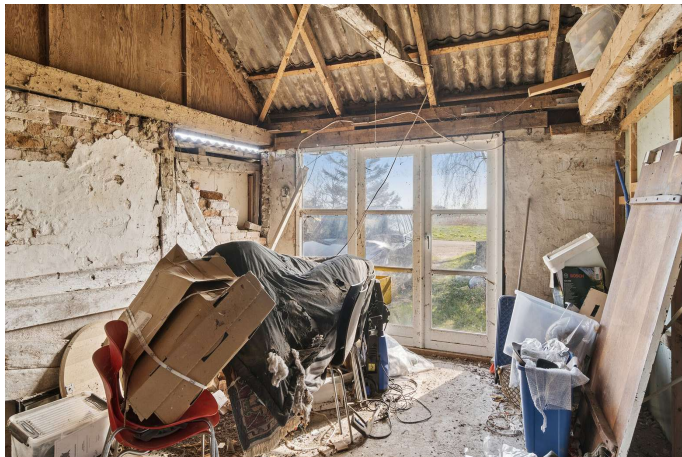


Set fra vejen

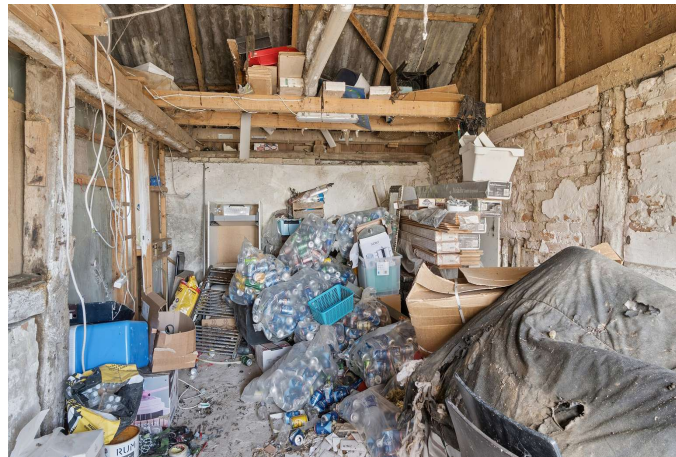
Adresse: Vestermark 23, Vignæs, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026106  
Ejerudgift/md.: kr. 1.141

Dato: 23.04.2026



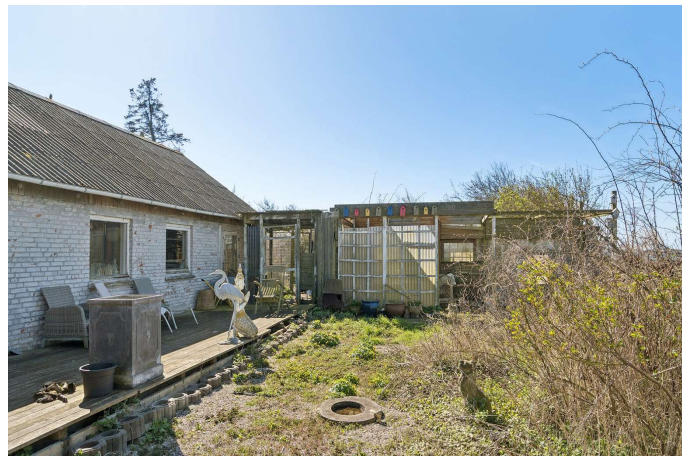
Garage



Garage



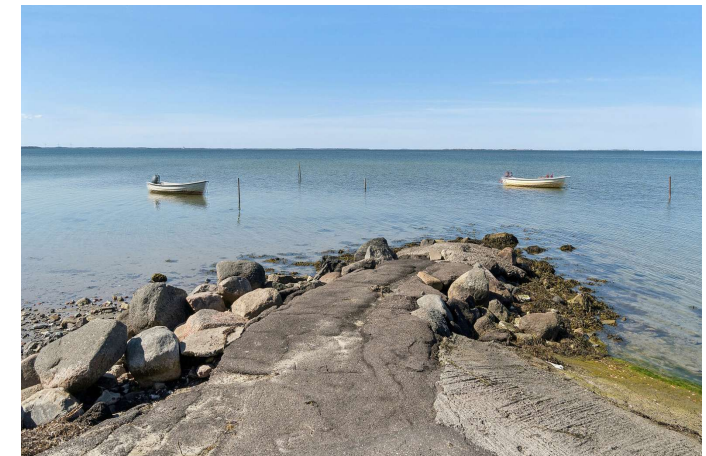
Set fra haven



Set fra haven



Set fra vejen



Set fra havnen

Adresse: Vestermark 23, Vignæs, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026106  
Ejerudgift/md.: kr. 1.141

Dato: 23.04.2026



Luftfoto

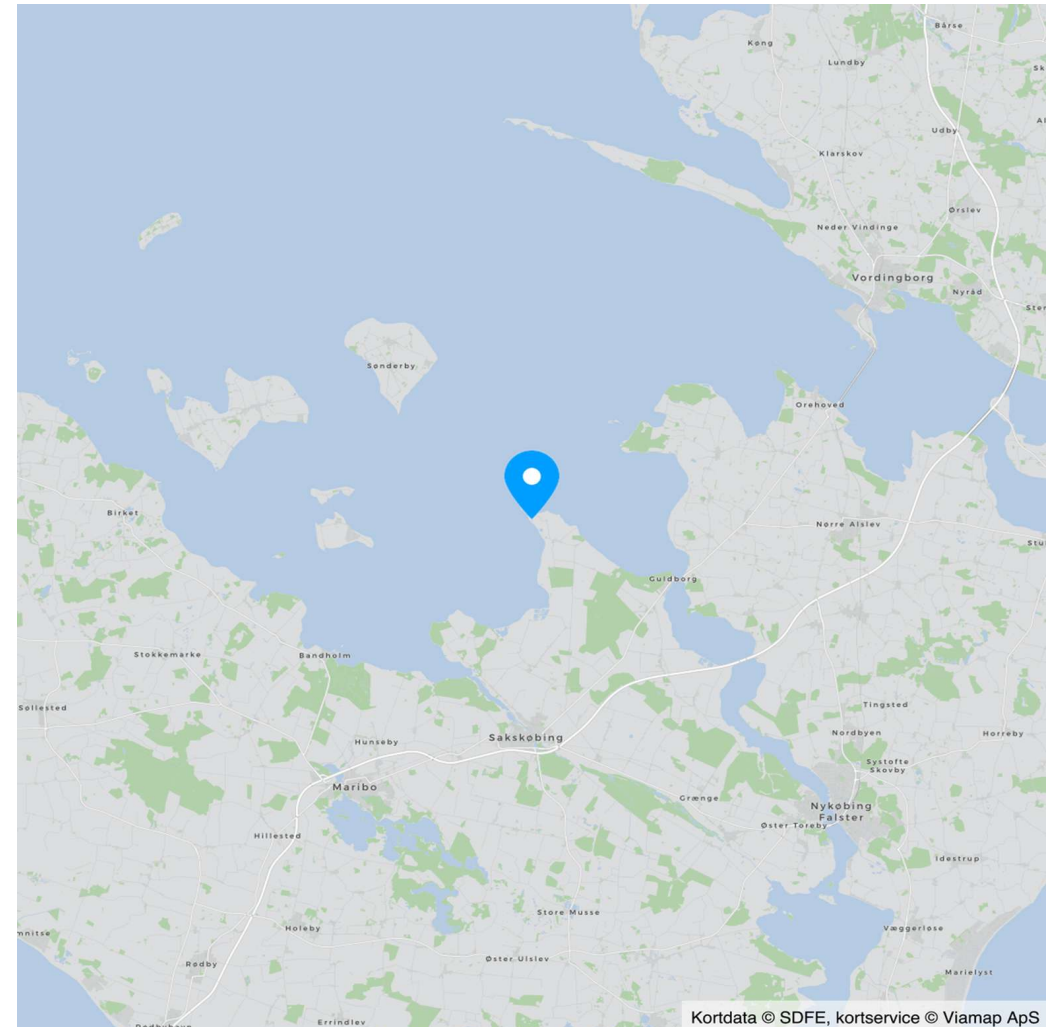
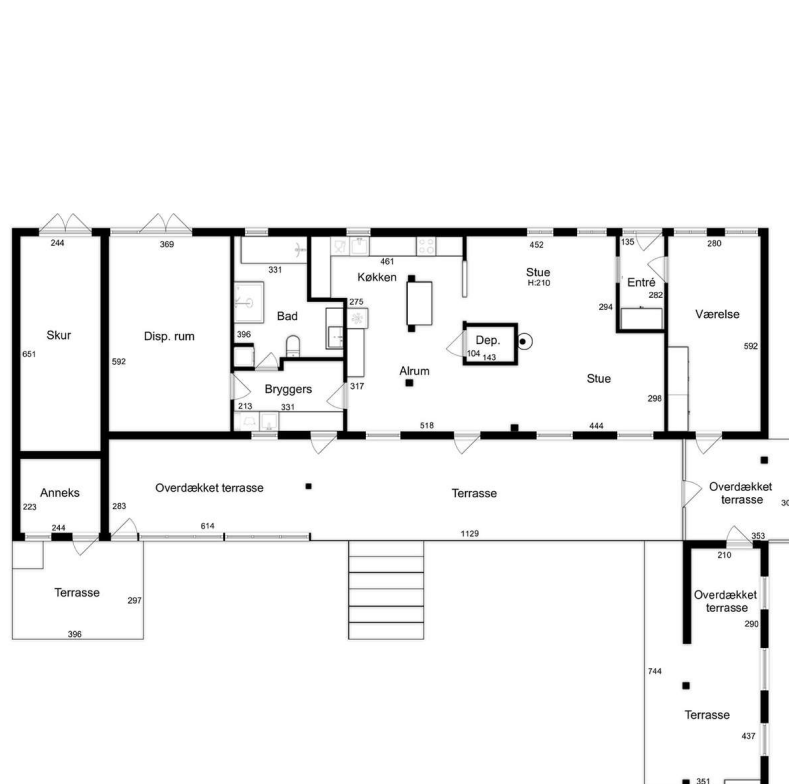


Luftfoto

Adresse: Vestermark 23, Vignæs, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026106  
Ejerudgift/md.: kr. 1.141

Dato: 23.04.2026



Adresse: Vestermark 23, Vignæs, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026106  
Ejerudgift/md.: kr. 1.141

Dato: 23.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 35a Vignæs By, Vignæs  
BFE-nr.: 3090694  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1830

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 565.000  
Grundværdi: 236.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 452.000  
Grundlag for grundskyld: 188.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.190 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 96 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 35 m<sup>2</sup>  
Udhus: 32 m<sup>2</sup>  
Carport: 20 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: 28.09.1940 - Dok om byggelinier mv

**Planer**

Ingen

**Anvendelsesbegrænsninger**

Ejendommen har bevaringsværdi 6.

Tilbehør:

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

Komfur (Witt, Gaskomfur), Emhætte (Ukendt, Ikke funktionsdygtig), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Beko)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vestermark 23, Vignæs, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026106  
Ejerudgift/md.: kr. 1.141

Dato: 23.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej                      Insekt: Nej                      Rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.600                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke G + G

Adresse: Vestermark 23, Vignæs, 4862 Guldborg  
 Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026106  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.141

Dato: 23.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.305	Kontantpris	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	3.002	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.762
Husforsikring	kr.	3.410	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	217	I alt	kr.	718.812
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	13.692	

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.852 md. / 46.228 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.069 md. / 36.822 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 23, Vignæs, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026106  
Ejerudgift/md.: kr. 1.141

Dato: 23.04.2026

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:

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

**Brændeovn**

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/pejseindsatsen 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 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.



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)



**Bastian Øster Nielsen**

Ejendomsmægler, MDE

30898904

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