

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



Stråtækt sommerhus i rolige omgivelser, med stor grund

## Vignæs Byvej 30 4862 Guldborg

Pris	695.000 kr.
Ejerudgift (md)	2.190 kr.
Boligareal	84 m <sup>2</sup>
Udhus	158 m <sup>2</sup>
Grundareal	17.661 m <sup>2</sup>
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1700
Sagsnummer	2026118
Ejendomstype	Fritidsbolig

## 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: Vignæs Byvej 30, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026118  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 03.06.2026



Velkommen til smedjen Vignæs Byvej 30. Et unikt og charmerende sommerhus med bindingsværk og stråtag og med stor grund på 17.661 kvadratmeter opdelt i stor have og "smedemarken".

Drømmer du om højt til himlen, masser af albuerum og en naturskøn oase? Med en beliggenhed i en rolig landsby og kun cirka 200 meter til vandet udbydes en helt særlig gammel ejendom, der forener charmerende landlig idyl med en stor grund med masser af muligheder. Her er rammerne for det ultimative fristed, en selvforsynende livsstil eller etableringen af et kreativt refugium.

Det cirka 300 år gamle stuehus, der har meget sjæl og charme, trænger til en kærlig hånd/renovering, men byder på et fantastisk udgangspunkt for at skabe præcis det hjem og fristed, du drømmer om.

Huset indeholder bl.a. 4 rum, opholdsstue, lille spisestue, værelse og soveværelse, med udsigt over den store have med blomster, buske, frugttræer og lille køkkenhave. Herudover køkken med adgang til mellemgang og videre adgang til toilet.

Desuden er der to gamle udhuse, smedjen og loen, til f.eks. værksted og opbevaring.

Dette er en sjælden mulighed for et spændende gammelt hus og en stor grund med mange muligheder.

Kontakt os endelig, hvis du vil vide mere eller for fremvisning.

### 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Aksel Høst Hansen

Adresse: Vignæs Byvej 30, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026118  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 03.06.2026



Set fra haven



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Vignæs Byvej 30, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026118  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 03.06.2026



Spisestue



Køkken



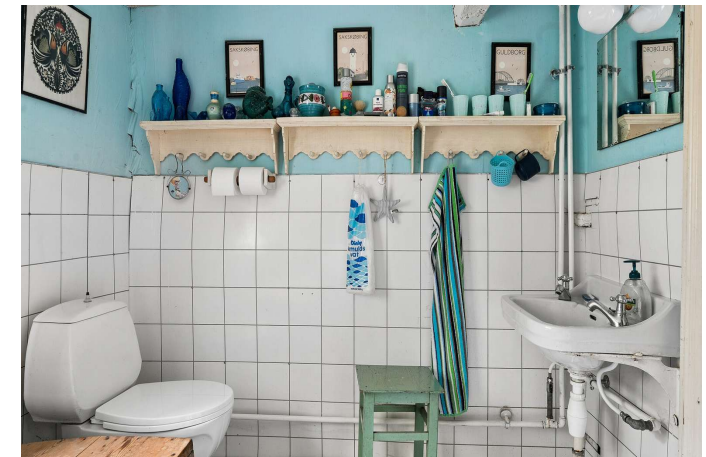
Køkken



Soveværelse



Soveværelse



Toilet

Adresse: Vignæs Byvej 30, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026118  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

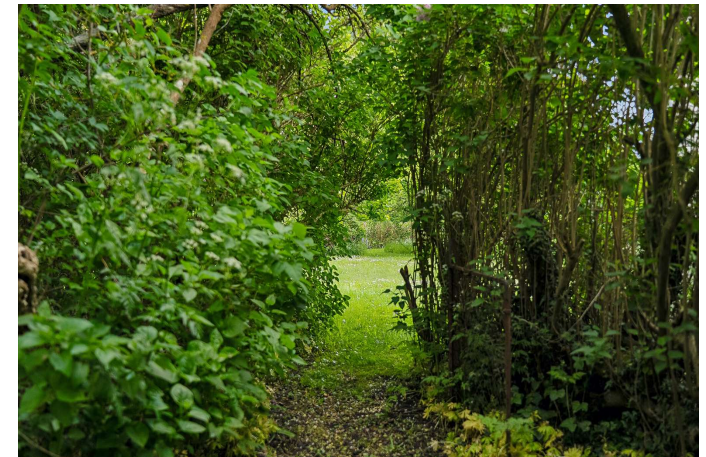
Dato: 03.06.2026



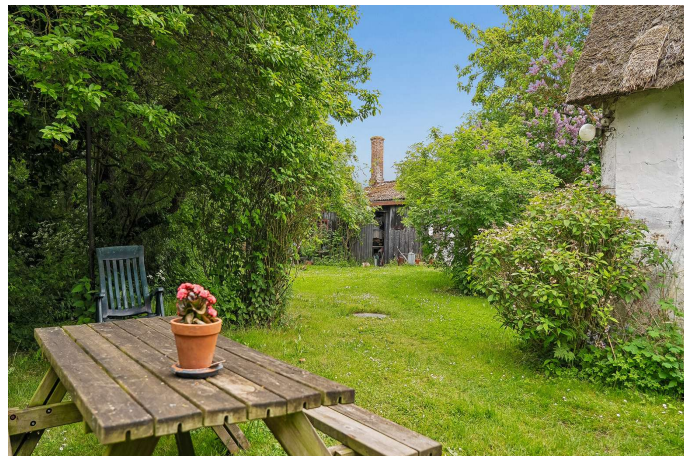
Udsigt



Udendørs



Udendørs



Terrasse



Udendørs



Udendørs

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: Vignæs Byvej 30, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026118  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 03.06.2026



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs

Adresse: Vignæs Byvej 30, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026118  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 03.06.2026



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs

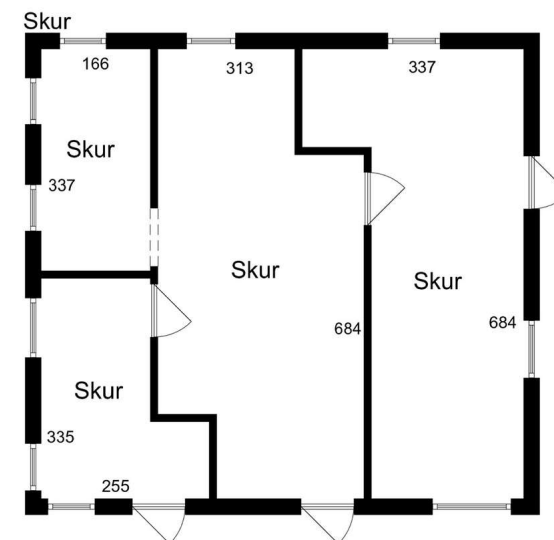
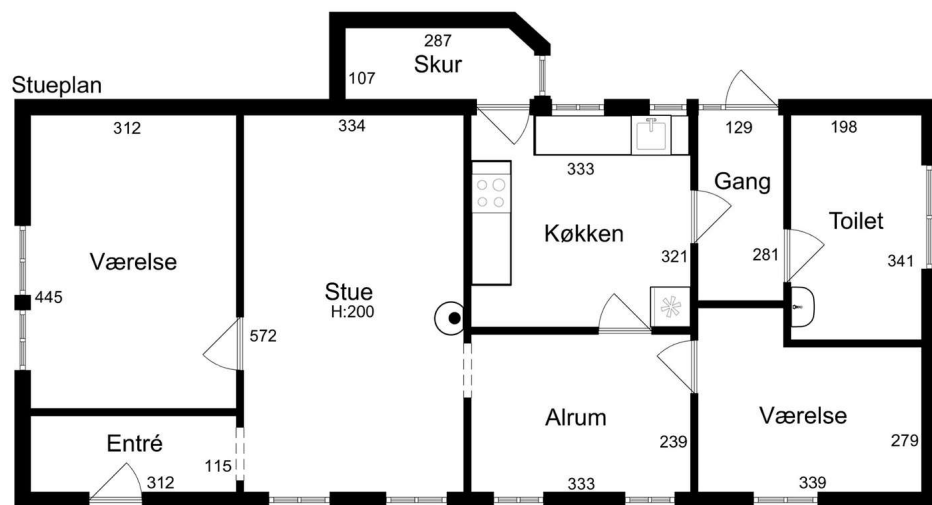


Udendørs

Adresse: Vignæs Byvej 30, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026118  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

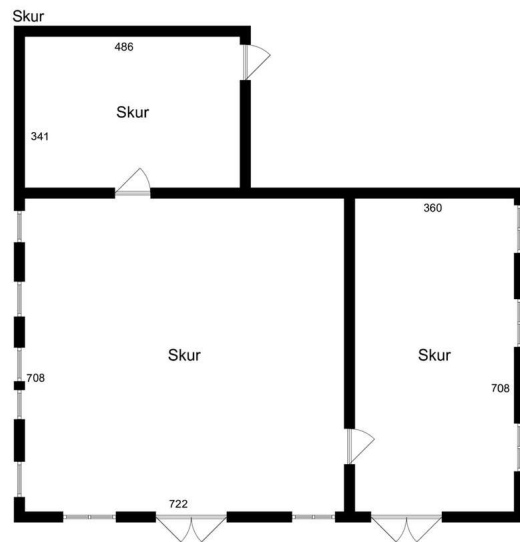
Dato: 03.06.2026



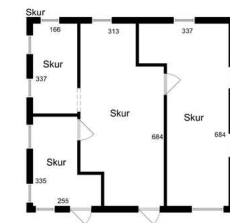
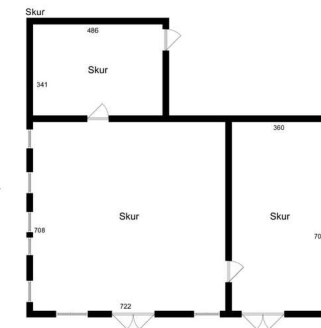
Adresse: Vignæs Byvej 30, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026118  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 03.06.2026



Anneks



Alle plan (2x3)

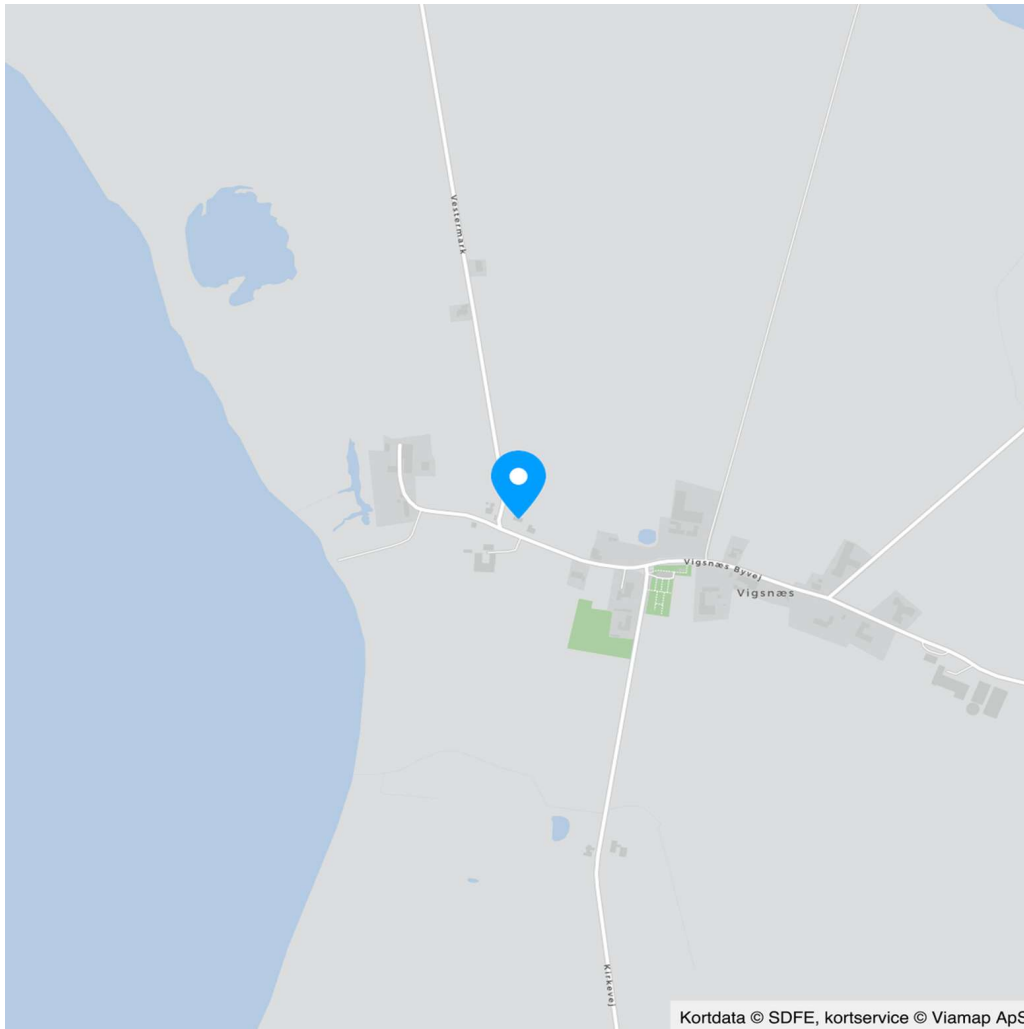
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Vignæs Byvej 30, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026118  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 03.06.2026



Adresse: Vignæs Byvej 30, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026118  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidsbolig  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 25a Vignæs By, Vignæs  
BFE-nr.: 3090676  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1700

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.770.000  
Grundværdi: 658.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.416.000  
Grundlag for grundskyld: 526.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 17.661 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 84 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 53 m<sup>2</sup>  
Udhus: 85 m<sup>2</sup>  
Udhus: 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**

Ingen

**Planer**

Ingen

**Anvendelsesbegrænsninger**

Bevaringsværdi:  
Ejendommen har bevaringsværdi 3.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Electrolux, DEFEKT), Komfur (Gorenje)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vignæs Byvej 30, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026118  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 03.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

**Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003:**  
Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om  
udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente  
omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

**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 beskatnings-  
grundlag 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 uved-  
kommende.

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" og "risiko for  
brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Vignæs Byvej 30, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026118  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 03.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.222	Kontantpris	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	8.370	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.773
Husforsikring	kr.	5.664	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	261	I alt	kr.	719.823
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.274			

**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: Vignæs Byvej 30, 4862 Guldborg  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026118  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 03.06.2026

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



**Aksel Høst Hansen**

Ejendomsmægler MDE

27588366

ahh@john-ole.dk