

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



Blåbærvej 17

4873 Væggerløse

Pris	2.495.000 kr.
Udbetaling	125.000 kr.
Brutto	13.867 kr.
Netto	11.015 kr.
Ejerudgift (md)	3.800 kr.
Boligareal	170 m ²
Garage	15 m ²
Udhus	15 m ²
Grundareal	1.668 m ²
Værelser	6
Antal plan	1
Byggeår	1969/1977
Sagsnummer	2026068
Ejendomstype	Fritidsbolig

Stort og velbeliggende sommerhus. Tæt på badestrand og Marielyst By

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: Blåbærvej 17, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 2026068
Ejerudgift/md.: kr. 3.800

Dato: 28.04.2026



På Blåbærvej 17 finder du et stort og velbeliggende sommerhus. Her er du nemlig i gå-/cykelafstand til både bylivet ved Marielyst med restauranter, caféer og butikker, og så har du Sydfalsters fantastiske badestrand cirka 800 meter fra sommerhuset. En absolut skøn beliggenhed!

Huset er indrettet som følgende:

Du træder ind i entréen der via fordelingsgang giver adgang til hele fire værelser i gode størrelser, hvor du i det store soveværelse har adgang til badeværelse med brus, toilet og vask. Der er fra fordelingsgangen adgang til endnu et badeværelse med toilet, brus og vask samt et fint opbevaringsrum.

Videre tages vi ind i den store og rummelige stue, der giver plads til både spisebord og sofaarrangementet. Herfra har du adgang til køkkenet hvorfra du har videre udgang til bryggerset med plads til vaskesøjlen. Fra hele stueområdet har du udgang til endnu en rummelig stue med videre udgang til overdækning og haven.

Udvendigt har du en stor lukket grund med hyggelige krog og terrasser samt carport med indbygget udhus.

Et stort sommerhus med mange muligheder, på en absolut skøn beliggenhed!

Kontakt os endelig for en 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Øster Dalsgaard

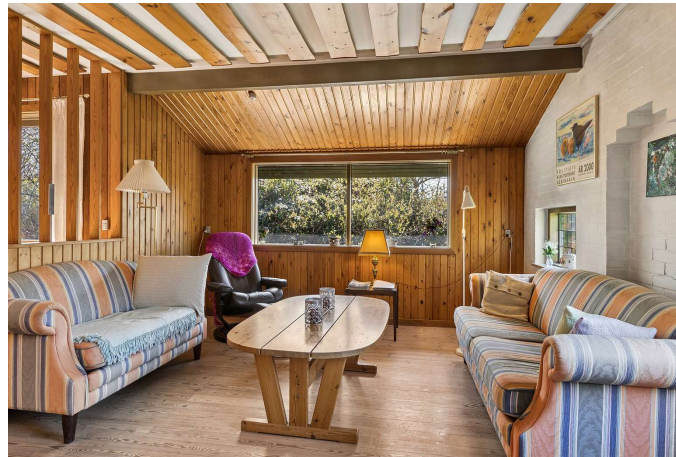
Adresse: Blåbærvej 17, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 2026068
Ejerudgift/md.: kr. 3.800

Dato: 28.04.2026



Udsigt



Stue



Stue



Indendørs



Spisestue



Spisestue

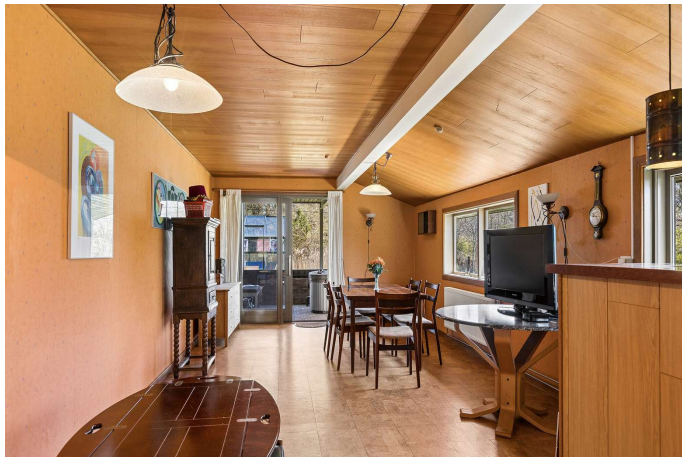
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

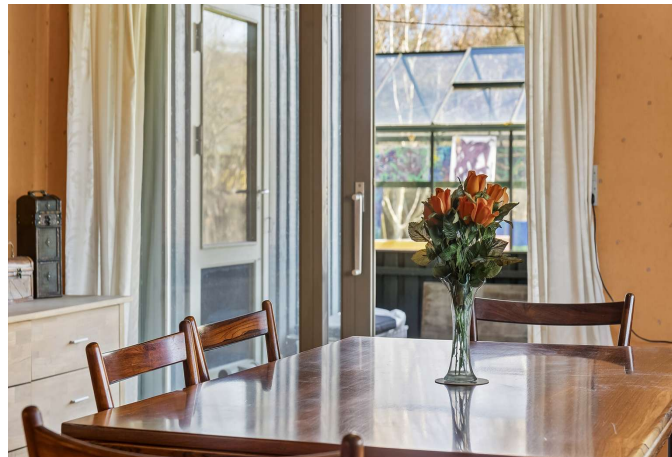
Adresse: Blåbærvej 17, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 2026068
Ejerudgift/md.: kr. 3.800

Dato: 28.04.2026



Stue



Indendørs



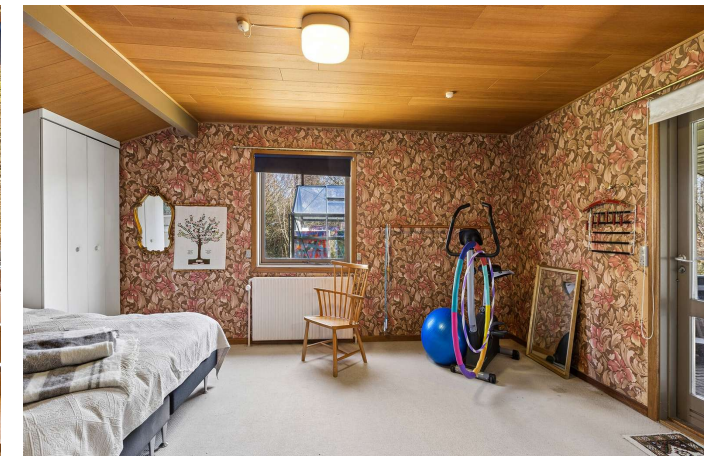
Køkken



Køkken



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Blåbærvej 17, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 2026068
Ejerudgift/md.: kr. 3.800

Dato: 28.04.2026



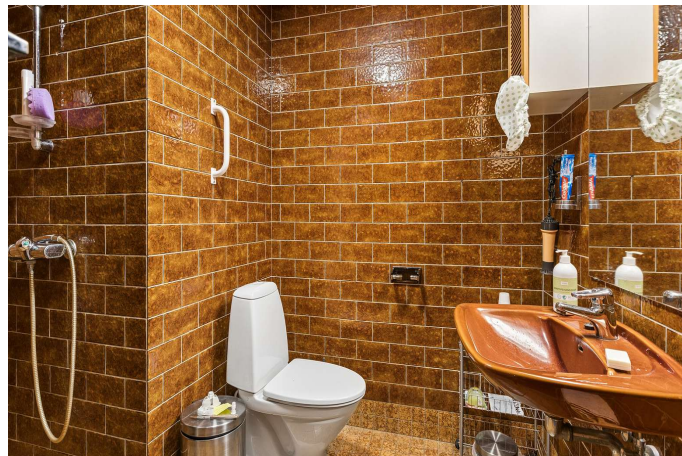
Soveværelse



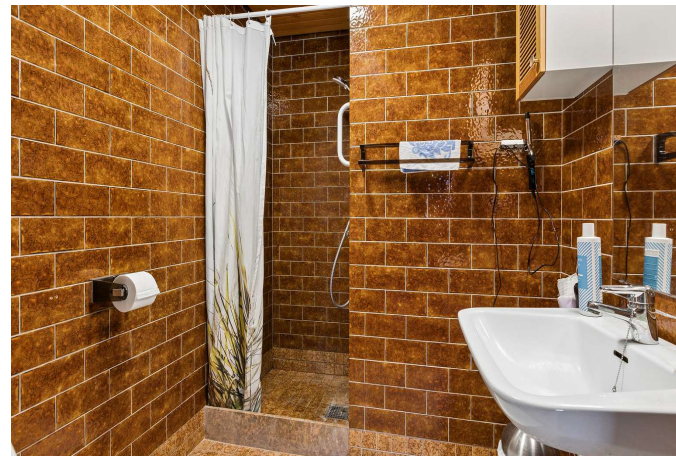
Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Gang

Adresse: Blåbærvej 17, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 2026068
Ejerudgift/md.: kr. 3.800

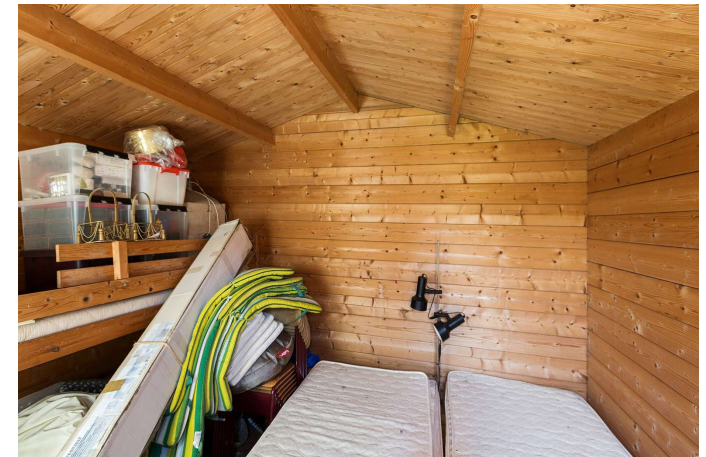
Dato: 28.04.2026



Bryggers



Udestue



Soveværelse



Set fra haven



Set fra haven



Have

Adresse: Blåbærvej 17, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 2026068
Ejerudgift/md.: kr. 3.800

Dato: 28.04.2026



Set fra haven



Set fra haven



Have

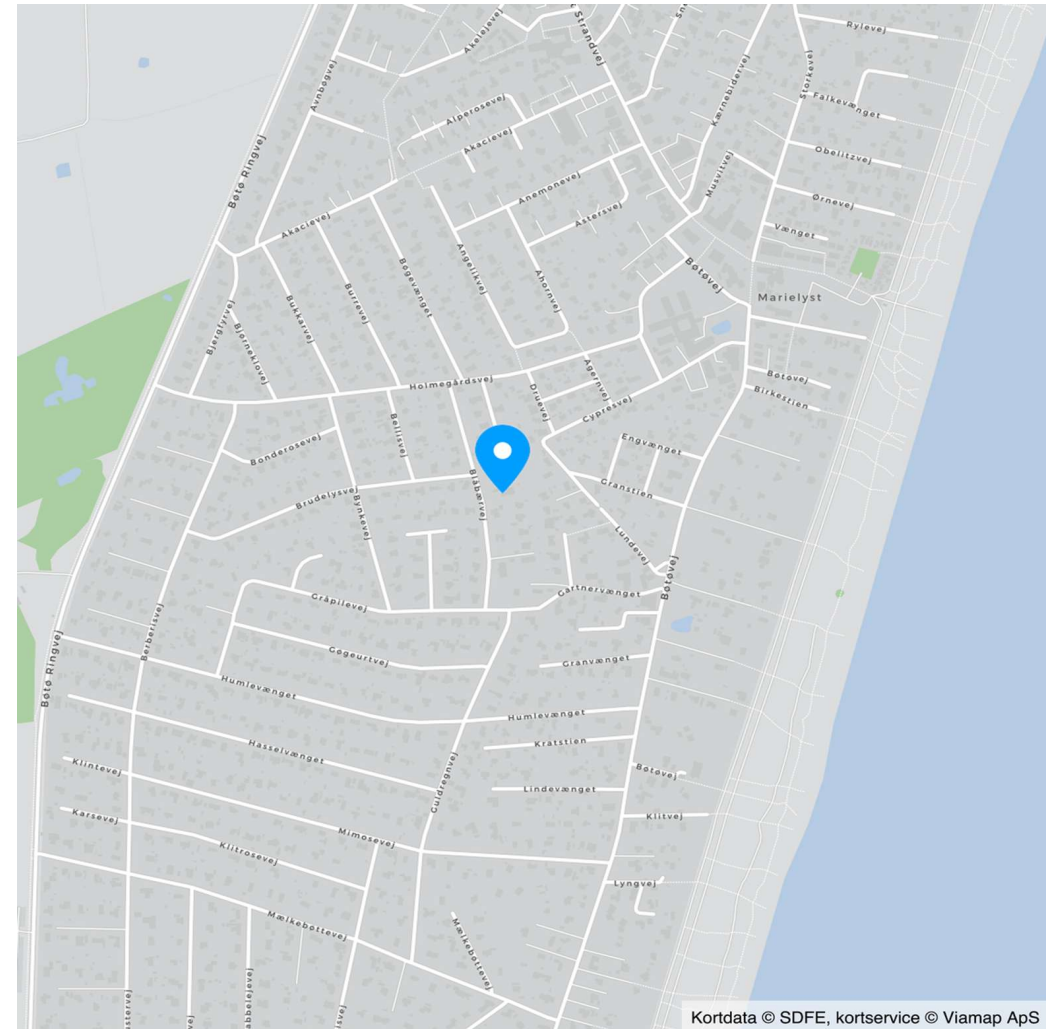


Set fra haven

Adresse: Blåbærvej 17, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 2026068
Ejerudgift/md.: kr. 3.800

Dato: 28.04.2026



Adresse: Blåbærvej 17, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 2026068
Ejerudgift/md.: kr. 3.800

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 5mp Bøtø By, Væggerløse
BFE-nr.: 3135194
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej:
Opført/ombygget år: 1969/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.455.000
Grundværdi: 1.480.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.764.000
Grundlag for grundskyld: 1.184.000

Arealer**

Grundareal: 1.668 m²
Boligareal i alt: 170 m²
Øvrige arealer:
Garage: 15 m²
Udhus: 15 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: 27.08.1954 - Afvandingskommissionskendelse akt 30_M_620
- Nr. 2: 19.07.1961 - Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 17.02.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 10.07.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3A
- Nr. 5: 20.09.1988 - Kendelse vedr. partsfordeling for Falsterske Digelag
- Nr. 7: 15.01.2019 - Vedtægt for Det Falsterske Digelag

Planer

Kommuneplan MARI S3 - Marielyst sommerhusbebyggelse, Elkenøre/Sildestrup/Stovby Klit

Tilbehør:

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

Fryser (Atlas, 2 styk Atlas skabsfrysere), Komfur (Husqvarna), Emhætte (Asko), Køleskab (Gorenje), Vaskemaskine (Blomberg), Tørretumbler (Elto), Opvaskemaskine (Bosch)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Der foreligger liste med indbo der IKKE medfølger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Blåbærvej 17, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 2026068
Ejerudgift/md.: kr. 3.800

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg 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. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Vand: Privat 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 salgsopstillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Blåbærvej 17, 4873 Væggerløse
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 2026068
 Ejerudgift/md.: kr. 3.800

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.096	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	18.826	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.758	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	5.290	I alt	kr.	2.521.850
Rottebekæmpelse	kr.	229			
Skorstensfejning, anslået	kr.	1.000			
Grundejerforening	kr.	445			
Kystbeskyttelse Falsters Digelag	kr.	1.425			
Kystbeskyttelse Bøtø Nor	kr.	216			
Kystbeskyttelse ejd. bidrag Bøtø Nor	kr.	313			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	45.598			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.867 md. / 166.405 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.015 md. / 132.185 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: Blåbærvej 17, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 2026068
Ejerudgift/md.: kr. 3.800

Dato: 28.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 802.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Marielyst Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej



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