

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

Avnbøgvej 18A

4873 Væggerløse

Pris	1.450.000 kr.
Udbetaling	75.000 kr.
Brutto	8.073 kr.
Netto	6.412 kr.
Ejerudgift (md)	2.675 kr.
Boligareal	80 m ²
Grundareal	1.008 m ²
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1974
Sagsnummer	2026175
Ejendomstype	Fritidsbolig



Sommerhus beliggende tæt på Marielyst torv

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: Avnbøgvej 18A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 2026175
Ejerudgift/md.: kr. 2.675

Dato: 26.06.2026



På Avnbøgvej 18A finder du et sommerhus med muligheder, her er du be-
liggende i gåafstand til Marielyst torv som byder på caféer, restauranterne,
butikker og meget mere. Du er heller ikke langt fra områdets aktiviteter
som Golf and Fun og Gokart. Ikke nok med det har du selvfølgelig også
Sydfalsters fantastiske badestrand inden for gå afstand.

Sommerhuset er indrettet som følgende:

Du kommer ind i entréen hvorfra du har adgang til husets badeværelse
med toilet, brus og vask. Modsat badeværelset finder du husets første
store værelse, som eventuelt kan opdeles til to.

Videre tages vi ind i køkkenet som ligger i god åben forbindelse med stue-
miljøet, herfra er der adgang til husets andet værelse. Fra stuemiljøet har
du udgang til en hyggelig og overdækket træterrasse (overdækning er ikke
registreret på BBR).

Fra stuen har du adgang til endnu et godt værelse med god skabsplads.

Udvendigt har du en god lukket grund og have. Du har carport (ikke regi-
streret på BBR) samt udhus (ikke registreret på BBR).

Alt i alt et sommerhus med gode muligheder for at sætte dit eget præg, så
hvis du går med drømmen om at renovere et sommerhus, så tøv ikke med
at kontakte os 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Aksel Høst Hansen

Adresse: Avnbøgvej 18A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 2026175
Ejerudgift/md.: kr. 2.675

Dato: 26.06.2026



Stue



Stue



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Avnbøgvej 18A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 2026175
Ejerudgift/md.: kr. 2.675

Dato: 26.06.2026



Stue



Køkken



Indendørs



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Avnbøgvej 18A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 2026175
Ejerudgift/md.: kr. 2.675

Dato: 26.06.2026



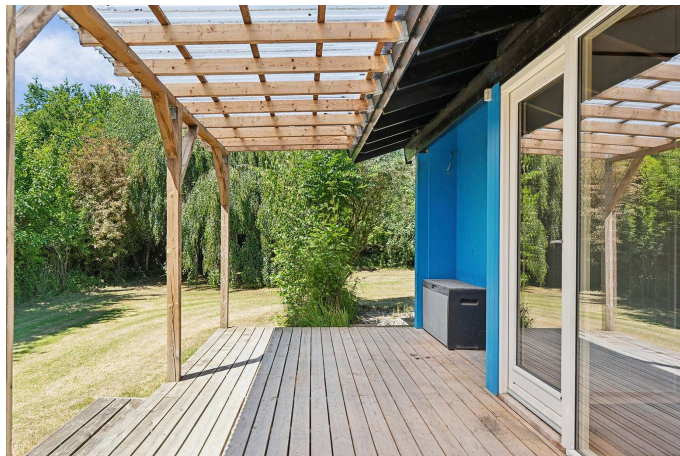
Gang



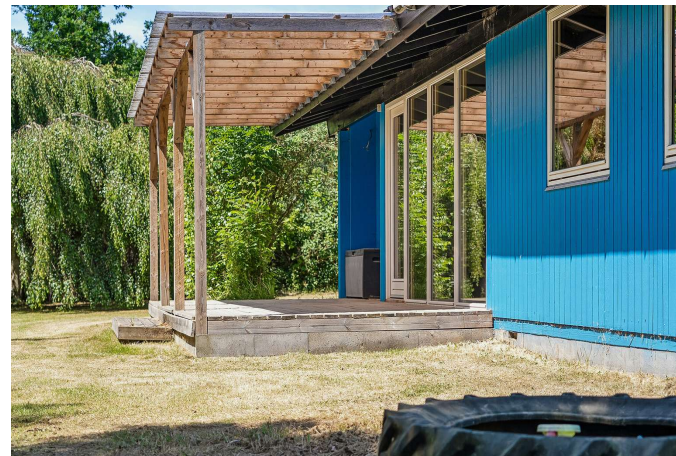
Badeværelse



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Baghave



Baghave

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: Avnbøgvej 18A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 2026175
Ejerudgift/md.: kr. 2.675

Dato: 26.06.2026



Baghave



Baghave



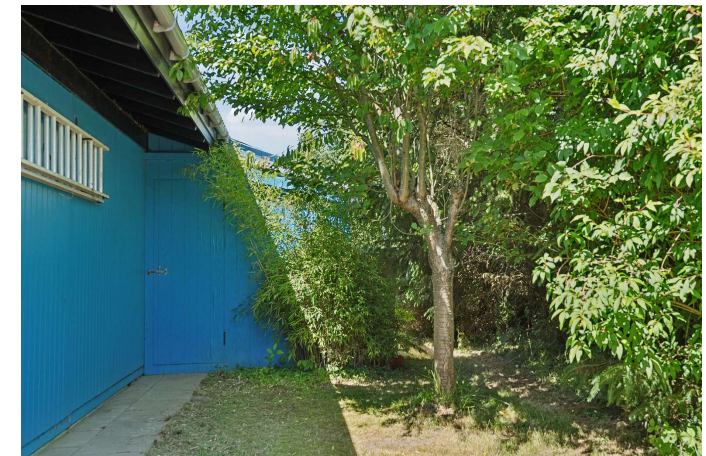
Baghave



Baghave



Baghave



Baghave

Adresse: Avnbøgvej 18A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 2026175
Ejerudgift/md.: kr. 2.675

Dato: 26.06.2026



Udendørs



Luftfoto



Luftfoto



Indkørsel



Indkørsel



Udendørs

Adresse: Avnbøgvej 18A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 2026175
Ejerudgift/md.: kr. 2.675

Dato: 26.06.2026



Baghave



Udendørs

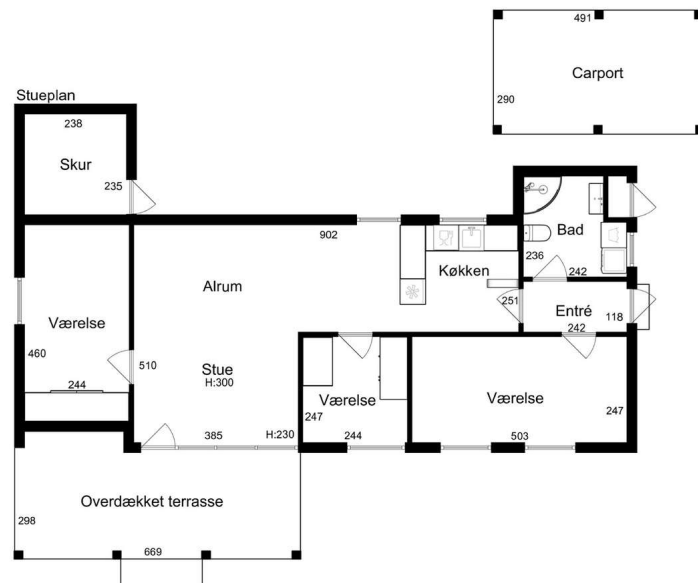


Havudsigt

Adresse: Avnbøgvej 18A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.450.000

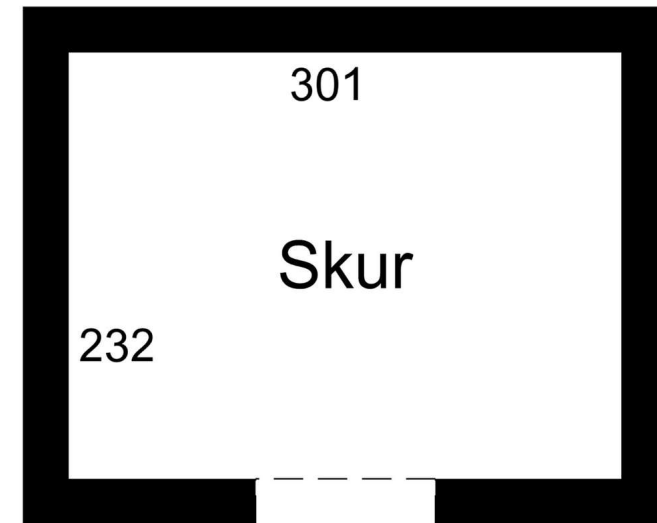
Sagsnr.: 2026175
Ejerudgift/md.: kr. 2.675

Dato: 26.06.2026



Stueplan

Skur

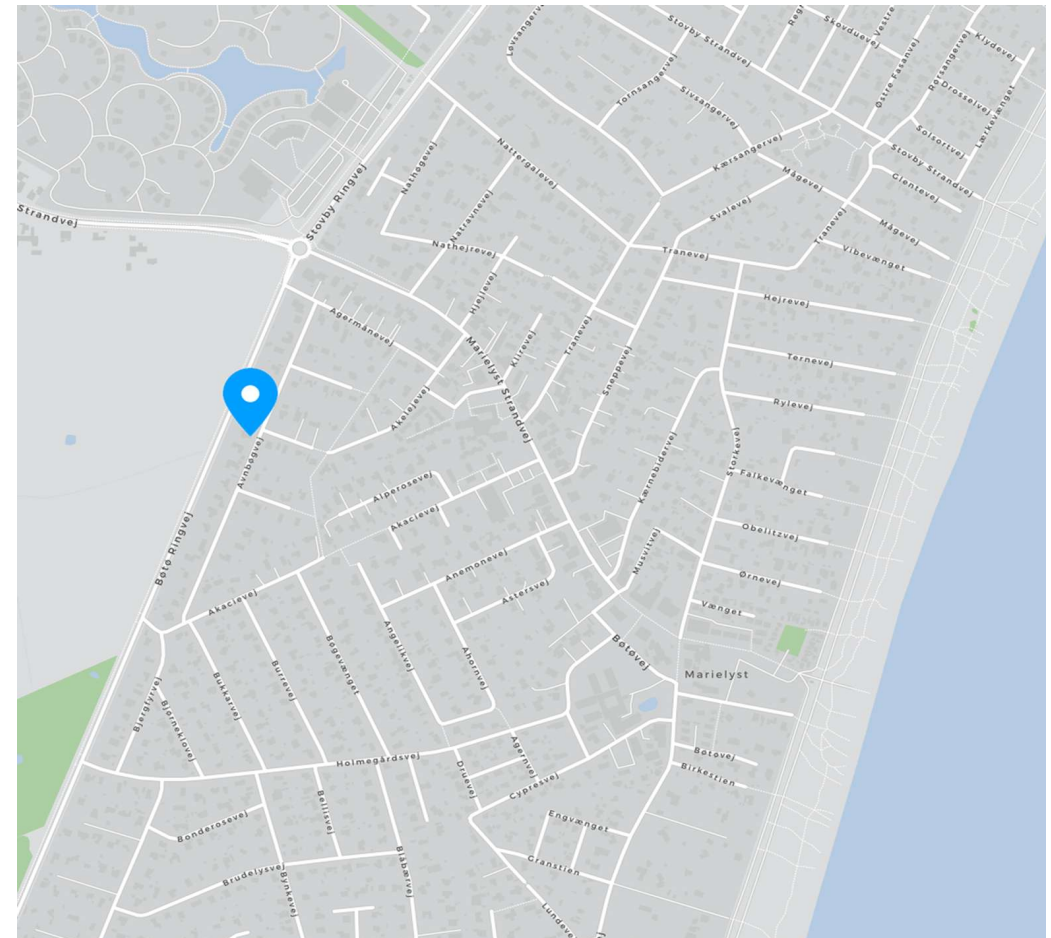
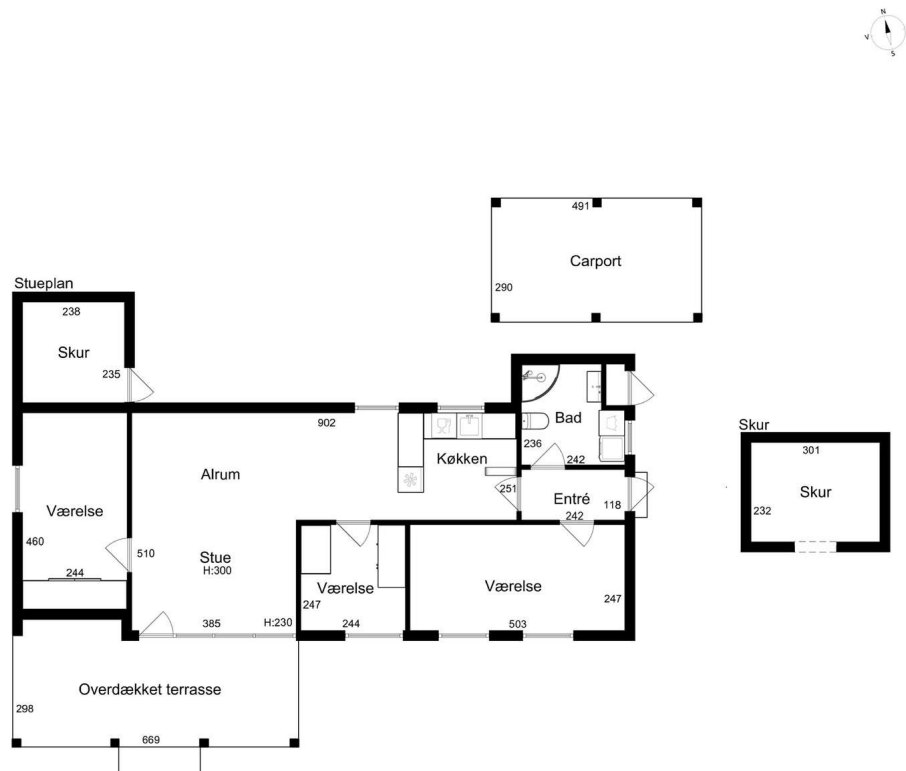


Anneks

Adresse: Avnbøgvej 18A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 2026175
Ejerudgift/md.: kr. 2.675

Dato: 26.06.2026



Adresse: Avnbøgvej 18A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 2026175
Ejerudgift/md.: kr. 2.675

Dato: 26.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til:
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 9ek Bøtø By, Væggerløse
BFE-nr.: 3137196
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.739.000
Grundværdi: 952.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.391.200
Grundlag for grundskyld: 761.600

Arealer**

Grundareal: 1.008 m²
Boligareal i alt: 80 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udestue el. lign.: 10 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: 27.10.1938 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 27.08.1954 - Afvandingskommissionskendelse akt 30_M_620
- Nr. 3: 26.11.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 4: 08.10.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 10.10.1970 - Dok om adgangs begrænsning mv
- Nr. 6: 19.06.1985 - Dok om byggelinier mv, Vedr 5E fsv. 5ZS Bøtø By, Væggerløse
- Nr. 7: 20.09.1988 - Kendelse vedr. partsfordeling for Falsterske Digelag
- Nr. 9: 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):

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Avnbøgvej 18A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 2026175
Ejerudgift/md.: kr. 2.675

Dato: 26.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka 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 varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

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: Avnbøgvej 18A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 2026175
Ejerudgift/md.: kr. 2.675

Dato: 26.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.095	Kontantpris	kr.	1.450.000
Grundskyld	kr.	12.109	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Grundejerforening	kr.	445	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Kystbeskyttelse Falsters Digelag	kr.	1.425	I alt	kr.	1.480.550
Husforsikring	kr.	6.600			
Rottebekæmpelse	kr.	148			
Kystbeskyttelse Bøtø Nor	kr.	210			
Kystbeskyttelse ejd. bidrag Bøtø Nor	kr.	313			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.104			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.073 md. / 96.874 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.412 md. / 76.944 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: Avnbøgvej 18A, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 2026175
Ejerudgift/md.: kr. 2.675

Dato: 26.06.2026

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:

Nr. 8: hovedstol kr. 554.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Marielyst Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

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