

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984



Virkelig charmerende sommerhus i rolige omgivelser

**Tornbladvej 16, Bøtø**  
4873 Væggerløse

PRIS	1.445.000
UDBETALING	75.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.699
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.181
EJERUDGIFT (MD.)	1.993
BOLIGAREAL	60 m <sup>2</sup>
UDHUS	10 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	1.260 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1986
SAGSNUMMER	24050
EJENDOMSTYPE	Fritidshus



## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tornbladvej 16, Bøtø, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 24050  
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 07.11.2025



### Beskrivelse:

Drømmer du om et skønt sommerhus så se her!

Sommerhatten er sat på skrå, du sidder og slapper af ude på terrassen med en kold øl eller et glas rosé. Du har inviteret familien og vennerne på kaffe og kage, senere skal I afholde sommerfesten. Haven er stor nok til at børnene kan boltre sig med diverse lege. Der ligger pt. en udlejningsaftale på sommerhuset med Novasol.

I kan gå en tur i det skønneste natur område Bøtø, hvor det er muligt at studere fugle fra fugletårnene, se det skotsk højlandskvæg og de vilde heste der er blevet sat ud i naturen. Turen går videre til stranden, som er kåret til Danmarks bedste badestrand flere år i træk. I kaster jer ud i bølgerne blå. Får I lyst til at shoppe, være aktive eller nyde en kop kaffe på en af de hyggelige cafeer, er Marielyst by kun en lille cykeltur væk fra sommerhuset. Her finder I også en golfbane, gokart og paintball bane, et bageri, Is cafeen og flere restauranter.

Når man kommer hjem fra stranden og trænger til et brusebad, kan du nemt bruge det flotte nye udendørs bad, med fliser og læhegn.

Alt dette kan blive virkeligheden, hvis I køber det velholdte og charmerende 60 m2 store træsommerhus på Tornbladvej 16, 4873 Væggerløse. Her er en god entre, et pænt badeværelse med en bruseniche og en vaskemaskine. 3 værelser, alle med skabe og gode sovepladser. Køkken alrum med alle hårde hvidevarer, en skøn lys og solrig stue med brændeovn. Fra stuen er der udgang til den skønneste delvist overdækket træ terrasse, hvor I kan nyde dyrelivet og fuglefløjten mens I griller de indkøbte bøffer og pølser, som I har købt hos den lokale slagter.

Det skal opleves !

### 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



Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Tornbladvej 16, Bøtø, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 24050  
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 07.11.2025



Terrasse



Set fra vejen



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Stue



Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Tornbladvej 16, Bøtø, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 24050  
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 07.11.2025



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Stue

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Tornbladvej 16, Bøtø, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 24050  
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 07.11.2025



Stue



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Entré



Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Tornbladvej 16, Bøtø, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 24050  
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 07.11.2025



Gang



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Tornbladvej 16, Bøtø, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 24050  
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 07.11.2025



Set fra haven



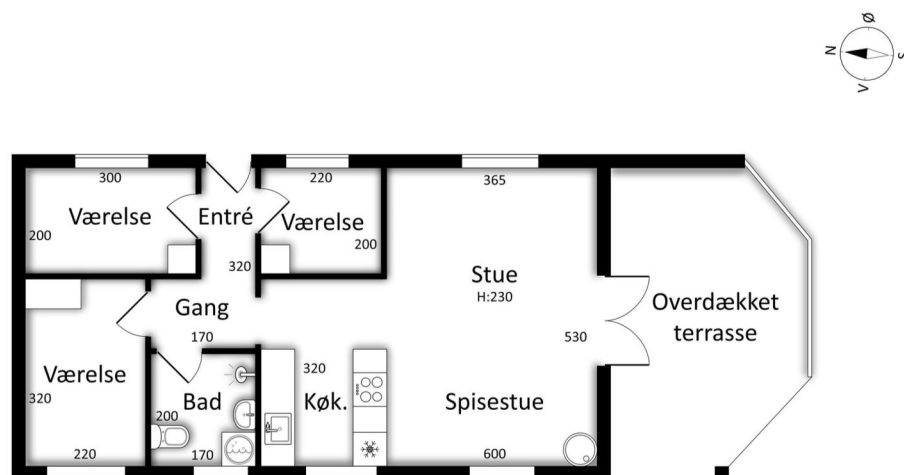
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

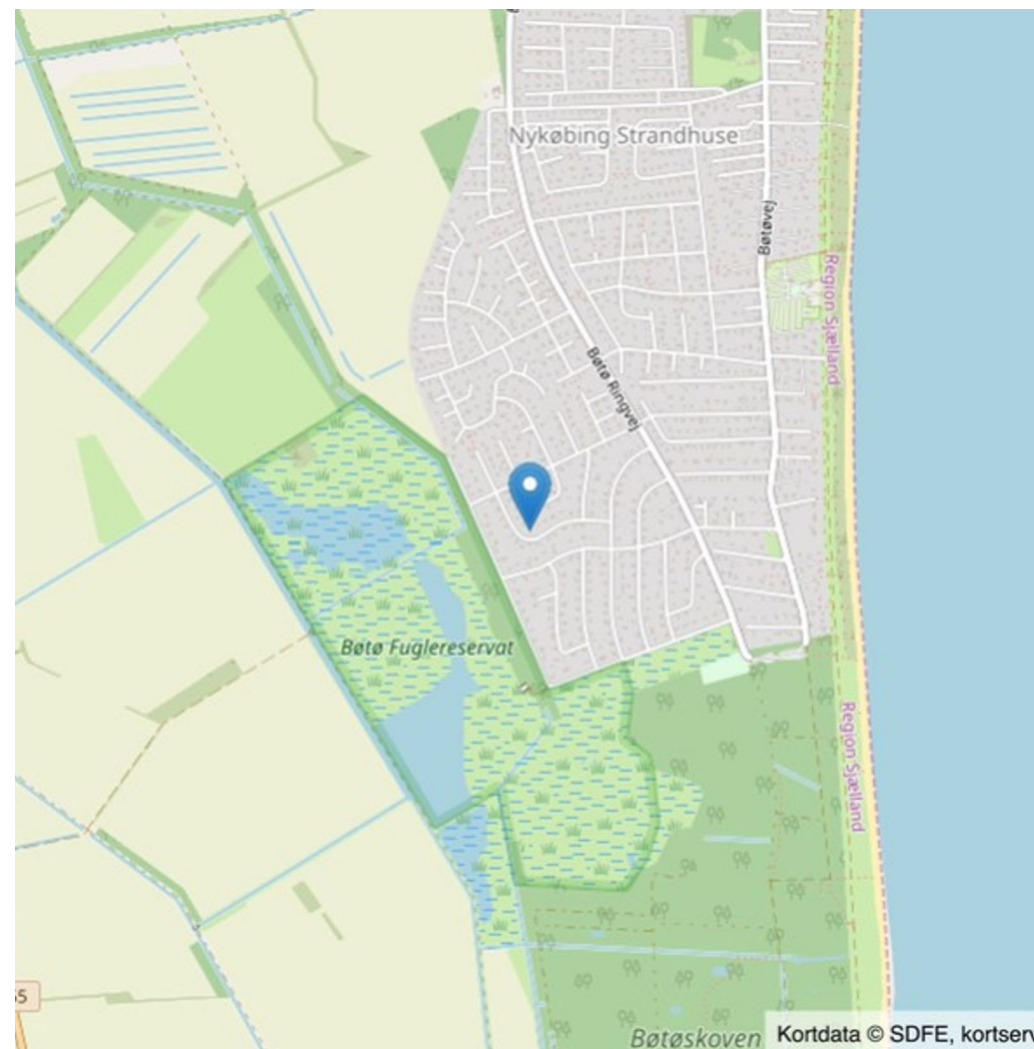
Adresse: Tornbladvej 16, Bøtø, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 24050  
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 07.11.2025



**EFXIT**  
Vejledende tegning uden ansvar





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: Tornbladvej 16, Bøtø, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 24050  
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 07.11.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	7 gk Bøtø By, Væggerløse
BFE-nr.:	3136049
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1986

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.239.000 kr.
Grundværdi:	593.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	991.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	474.400 kr.

#### **Arealer**

Grundareal udgør:	1.260 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	63 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	60 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	20 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	10 m <sup>2</sup>
- heraf Overdækning	10 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen. Tingbogsattest kan rekvireres hos mægler.

Nr. 1 lyst d. 06.12.1952 - Dok om fredning, forbud mod jagt mv, Vedr 98A  
Nr. 2 lyst d. 27.08.1954 - Afvandingskommissionskendelse  
Nr. 3 lyst d. 19.05.1960 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 7AOP  
Nr. 4 lyst d. 21.05.1960 - Dok om forsynings-/afløbsledninger hegn, hegnsmur mv  
Nr. 5 lyst d. 18.04.1963 - Dok om vandværk mv, grundejerforening mv  
Nr. 6 lyst d. 01.06.1963 - Dok om vandværk mv  
Nr. 7 lyst d. 20.09.1988 - Kendelse vedr. partsfordeling for Falsterske Digelag  
Nr. 8 lyst d. 15.01.2019 - Vedtægt for Det Falsterske Digelag

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Emhætte mrk. Silverline, keramisk komfur mrk. Gram, køleskab mrk. Vestfrost, mikroovn mrk. Electrolux, topbetjent vaskemaskine mrk. Whirlpool, brændeovn.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger   X   Ja        Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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: Tornbladvej 16, Bøtø, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 24050  
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 07.11.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ejendommen er forsikret i Gjensidige - præmie er anslået.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

#### 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:**

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 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.

##### **Renovation:**

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

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



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: Tornbladvej 16, Bøtø, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 24050  
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 07.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.055	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.445.000
Grundskyld	kr.	7.543	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	4.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Renovation	kr.	3.933	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Grundejerforening	kr.	400		kr.	1.471.300
Skorstensfejning	kr.	1.000	I alt		
Digelag m.m.	kr.	1.871			
Rottebekæmpelse	kr.	118			
Ejerudgift i alt 1 år		23.920			

#### 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 7.699 md./ 92.384 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.181 md./ 74.176 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 06.11.2025

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: 1/2 - 1/8

**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.



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: Tornbladvej 16, Bøtø, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 24050  
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 07.11.2025

**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:**

Ingen

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	889.393	889.393	904.341	DKK	4	79.254	18,75	4,59			Nej	

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Pedersdal

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984



**Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen**

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F

Telefon: 54851199  
E-mail: [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
Hjemmeside: [www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

**Åbningstider:**

Mandag	9.30-16.00
Tirsdag	9.30-16.00
Onsdag	9.30-16.00
Torsdag	9.30-16.00
Fredag	9.30-16.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

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 Sydhavsøerne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmæglerkæder.

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

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

Mobil: 21493881  
E-mail: [ld@john-ole.dk](mailto:ld@john-ole.dk)

