

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



Hejmdalsvej 60

4873 Væggerløse

| | |
|-----------------|----------------------|
| Pris | 1.795.000 kr. |
| Udbetaling | 90.000 kr. |
| Brutto | 9.801 kr. |
| Netto | 7.811 kr. |
| Ejerudgift (md) | 1.746 kr. |
| Boligareal | 179 m ² |
| Carport | 21 m ² |
| Udhus | 18 m ² |
| Grundareal | 1.089 m ² |
| Værelser | 5 |
| Antal plan | 2 |
| Byggeår | 1974 |
| Sagsnummer | 2026182 |
| Ejendomstype | Villa |
| Energimærke | C |

Rummelig familievilla med 5 soveværelser, gildesal og skøn beliggenhed i Væggerløse

Salgsopstilling

Formulærens 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: Hejmdalsvej 60, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 2026182
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 17.06.2026



Drømmer I om et hjem med god plads, masser af lys og en beliggenhed, der gør hverdagen nem? Så er denne velholdte villa fra 1974 et oplagt valg. Her får I hele 179 m² bolig og derudover en stor gildesal, som giver mange anvendelsesmuligheder til både familieliv, hobby og festlige sammenkomster. Huset er indrettet med hele 5 soveværelser, så der er plads til den store familie, hjemmekontor, gæster eller måske teenageafdeling.

Hjertet i boligen er det store køkken/alrum, som skaber en naturlig ramme om samvær i hverdagen. Her er der god plads til både madlavning, lektier og hyggelige måltider. Den lyse og rummelige stue indbyder til afslapning, og fra både køkken/alrum og stue er der direkte udgang til den vestvendte terrasse, hvor eftermiddag og aften kan nydes i solen. Boligen rummer desuden 2 badeværelser, hvilket gør morgenrutinerne ekstra praktiske for en travl familie.

Udenfor venter en nem og overskuelig have, der er lige til at holde, så I får mere tid til at nyde hjemmet og omgivelserne. Den store indkørsel giver god plads til parkering, og de store terrasser skaber fine rammer om udeliv, grillhygge og afslapning. Beliggenheden for enden af en lukket vej i Væggerløse giver ro og tryghed, samtidig med at alle hverdagens fornødenheder er tæt på, herunder skole, børnehave og indkøb. Samtidig er der kun 5 minutter til Marielyst og 10 minutter til Nykøbing Falster, så I får det bedste af både by, natur og strandliv.

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: Hejmdalsvej 60, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 2026182
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 17.06.2026



Udsigt



Køkken



Spisestue



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Hejmdalsvej 60, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 2026182
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 17.06.2026



Stue



Spisestue



Bryggers



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse

Adresse: Hejmdalsvej 60, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 2026182
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 17.06.2026



Soveværelse



Værelse



Gang



Gang



Soveværelse

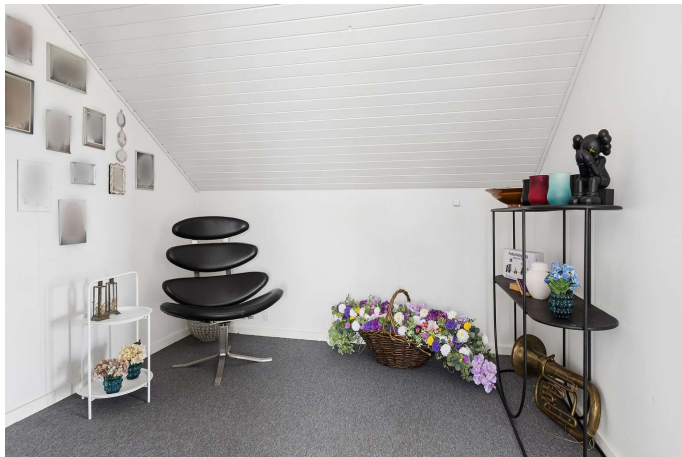


Soveværelse

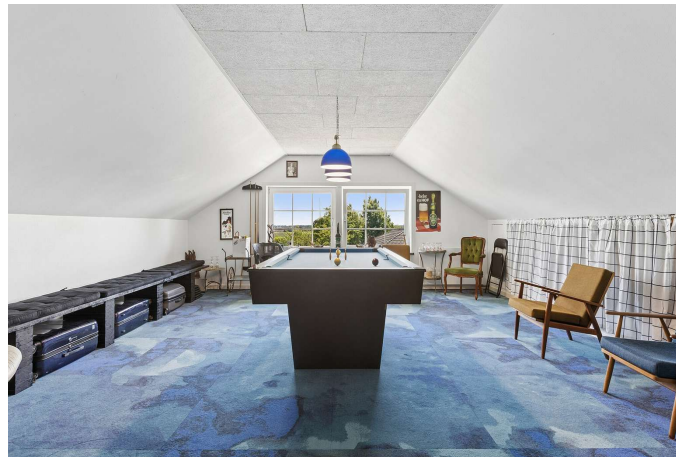
Adresse: Hejmdalsvej 60, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 2026182
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 17.06.2026



Repos



Gildesal



Set fra vejen



Set fra vejen



Terrasse



Set fra haven

Adresse: Hejmdalsvej 60, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 2026182
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

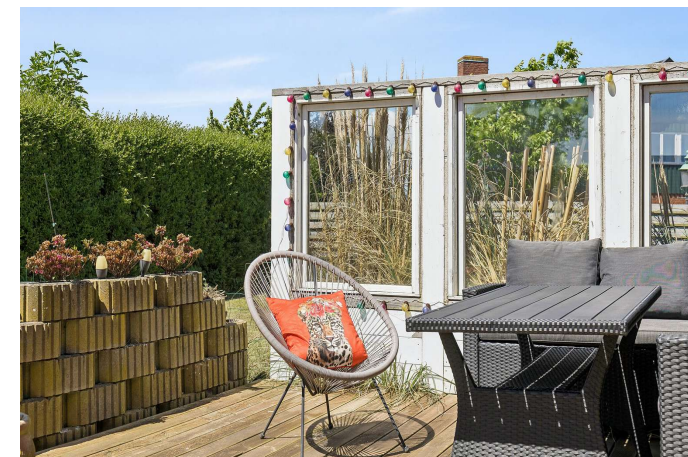
Dato: 17.06.2026



Terrasse



Udsigt



Terrasse



Set fra haven



Udendørs

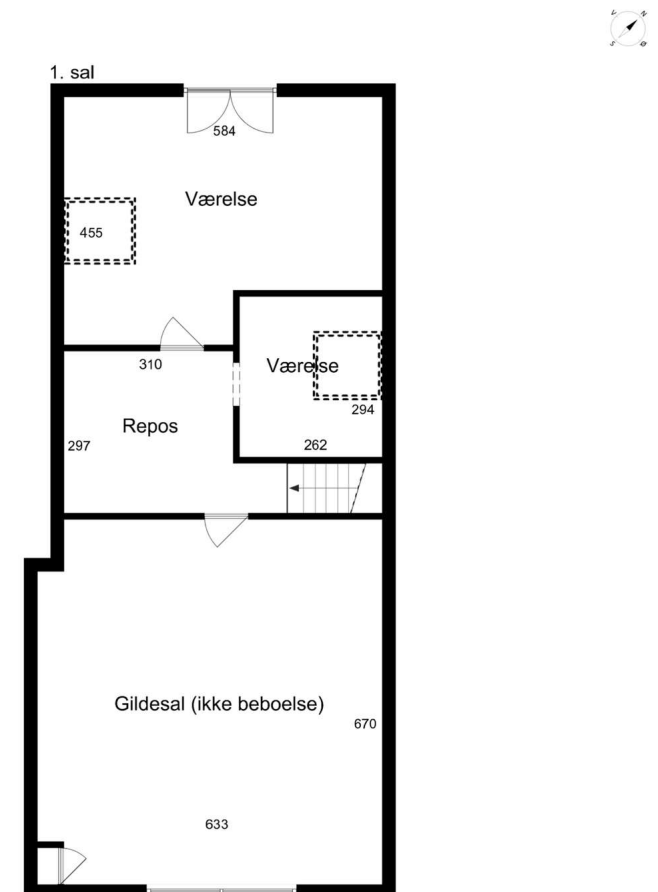
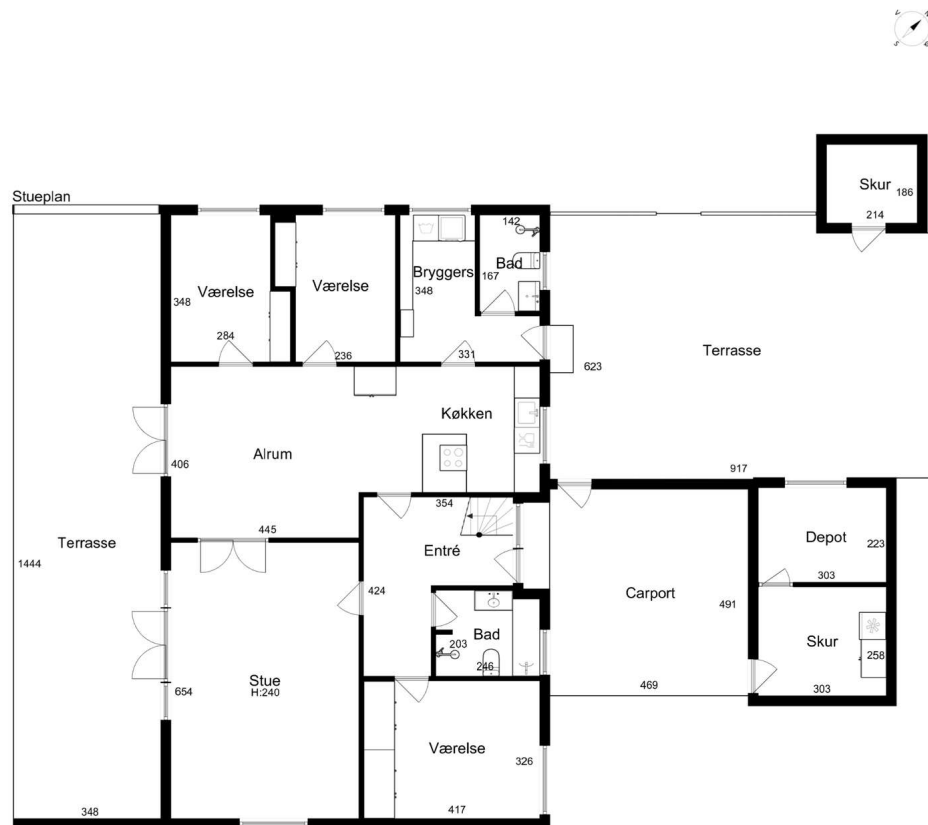


Udsigt

Adresse: Hejmdalsvej 60, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 2026182
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

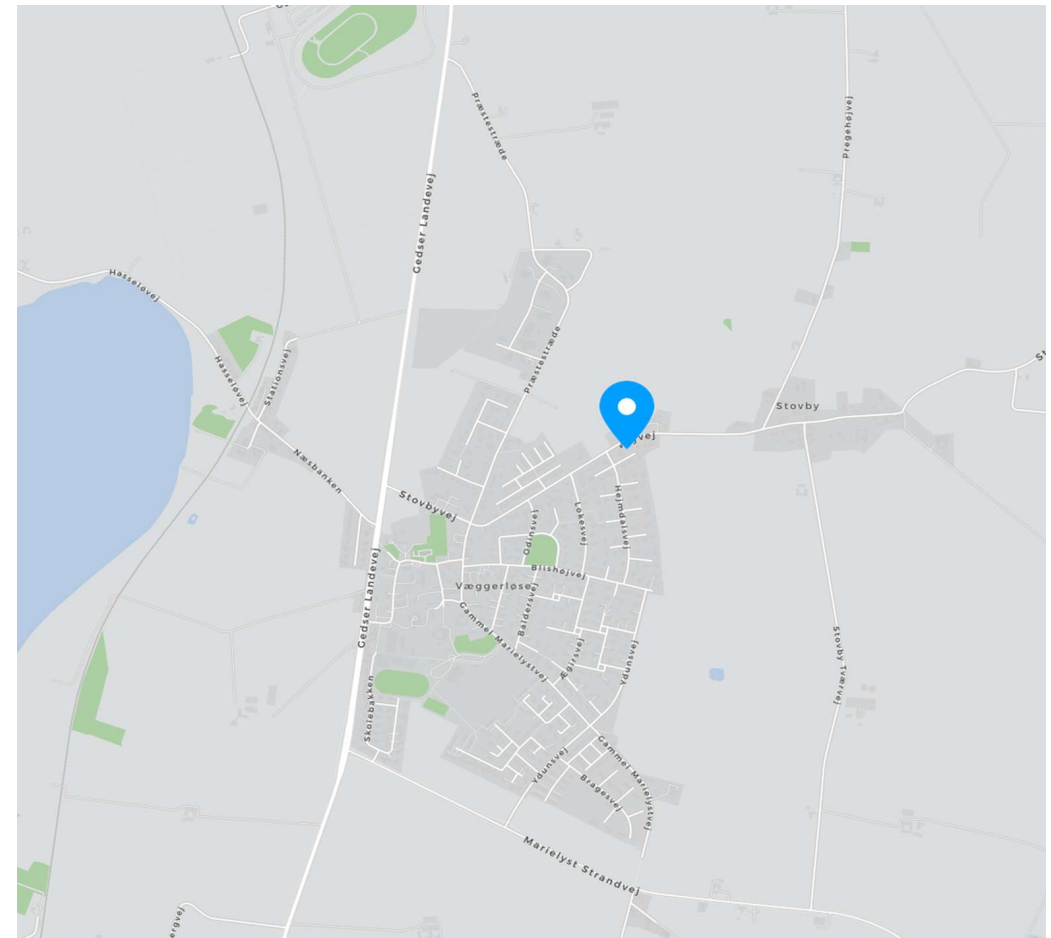
Dato: 17.06.2026



Adresse: Hejmdalsvej 60, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 2026182
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 17.06.2026



Adresse: Hejmdalsvej 60, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 2026182
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 17.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 4ec Væggerløse By, Væggerløse
BFE-nr.: 3139663
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.490.000
Grundværdi: 322.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.192.000
Grundlag for grundskyld: 257.600

Arealer**

Grundareal: 1.089 m²
Boligareal i alt: 179 m²
Øvrige arealer:
Carport: 21 m²
Udhus: 18 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: 13.10.1972 - Dok om fælles tv og radioantenneanlæg, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 2: 22.11.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , Indeholder bestemmelser om salg
- Nr. 3: 26.11.1973 - Dok om oversigt mv

Planer

Kommuneplan MARI B8 - Boligområde Væggerløse

Tilbehør:

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

Ovn (Samsung), Kogeplade (Siemens, Induction), Emhætte (Elica), Køle/fryseskab (Wasco), Opvaskemaskine (Beko), Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hejmdalsvej 60, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 2026182
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 17.06.2026

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: Præmie og dækning er anslået

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Jordforening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.712 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Hejmdalsvej 60, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 2026182
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 17.06.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u> | | |
|--------------------------|-----|---------------|--|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 6.079 | Kontantpris | kr. | 1.795.000 |
| Grundskyld | kr. | 4.096 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 12.650 |
| Renovation | kr. | 3.758 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.794 |
| Husforsikring | kr. | 6.809 | Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået | kr. | 10.000 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 213 | I alt | kr. | 1.826.444 |
| | | | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 20.955 | | | |

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.801 md. / 117.610 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.811 md. / 93.729 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: Hejmdalsvej 60, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 2026182
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 17.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.127.000
Nr. 5: hovedstol kr. 137.300
Nr. 6: hovedstol kr. 122.000

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



Lasse Øster Dalsgaard
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

ld@john-ole.dk