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

Rummelig familievilla med 4 soveværelser, ekstra stue og skøn beliggenhed i Væggerløse

# Lokesvej 19

4873 Væggerløse

| | |
|---|---|
| Pris | 1.995.000 kr. |
| Udbetaling | 100.000 kr. |
| Brutto | 10.949 kr. |
| Netto | 8.726 kr. |
| Ejerudgift (md) | 1.961 kr. |
| Boligareal | 201 $m^2$ |
| Garage | 32 $m^2$ |
| Grundareal | 1.168 $m^2$ |
| Værelser | 7 |
| Antal plan | 2 |
| Byggeår | 1972 |
| Sagsnummer | 2026265 |
| Ejendomstype | Villa |
| Energimærke | C |

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

# 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: Lokesvej 19, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026265
Ejerudgift/md.: kr. 1.961

Dato: 28.08.2026

Drømmer I om et hjem med god plads, masser af lys og en beliggenhed, der gør hverdagen nem? Så er denne velholdte villa fra 1972 et oplagt valg. Her får i hele 201 m2 bolig, som giver mange anvendelsesmuligheder til både familieliv, hobby og sammenkomster. Huset er indrettet med hele 4 soveværelser, så der plads til den store familie, hjemmekontor, gæster eller måske teenageafdeling.

Huset indeholder: Bryggers med plads til vaskesøjle, vask og lille opbevaringsrum. Køkken i forbindelse med spiseplads og med direkte udgang til træterrassen. Stor opholdsstue med hyggelig pejs og dobbeltdør til træterrassen. Soveværelse. Toilet med gulvvarme (tidligere med brus).

1.sal: Stor repos/ekstra stue. Stort, lækkert badeværelse fra 2021 med gulvvarme, toilet, dobbelt vask og dobbelt brus. 3 store værelser, alle med indbyggede skabe.

Huset er løbende opdateret og har blandt andet tag fra 2019, nyt gulv fra 2026 i hele huset, Velux vinduer fra 2019 og badeværelse fra 2021.

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 den fine træterrasse skaber fine rammer om udeliv, grillhygge og afslapning. Beliggenheden centralt 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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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

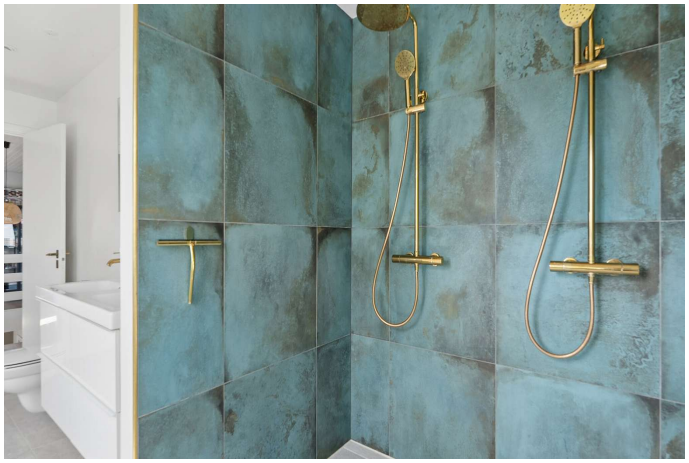
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Lokesvej 19, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026265
Ejerudgift/md.: kr. 1.961

Dato: 28.08.2026

Stue



Badeværelse

Bryggers

Køkken

Køkken

Spisestue


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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: Lokesvej 19, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026265
Ejerudgift/md.: kr. 1.961

Dato: 28.08.2026

Stue

Stue

Pejs

Stue

Stue

Gang



**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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: Lokesvej 19, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026265
Ejerudgift/md.: kr. 1.961

Dato: 28.08.2026

Toilet

Soveværelse

Soveværelse

Repos/ekstra stue

Repos/ekstra stue

Badeværelse


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

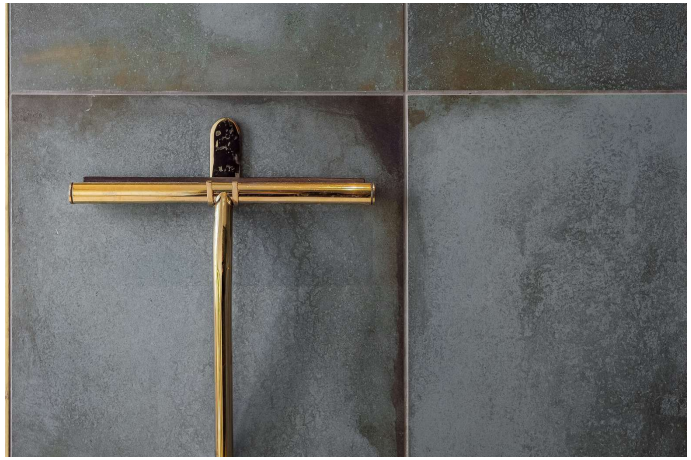
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Lokesvej 19, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026265
Ejerudgift/md.: kr. 1.961

Dato: 28.08.2026



Badeværelse

Badeværelse

Badeværelse

Soveværelse

Soveværelse

Soveværelse


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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: Lokesvej 19, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026265
Ejerudgift/md.: kr. 1.961

Dato: 28.08.2026

Soveværelse

Soveværelse

Luftfoto

Udendørs

Luftfoto

Set fra haven


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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

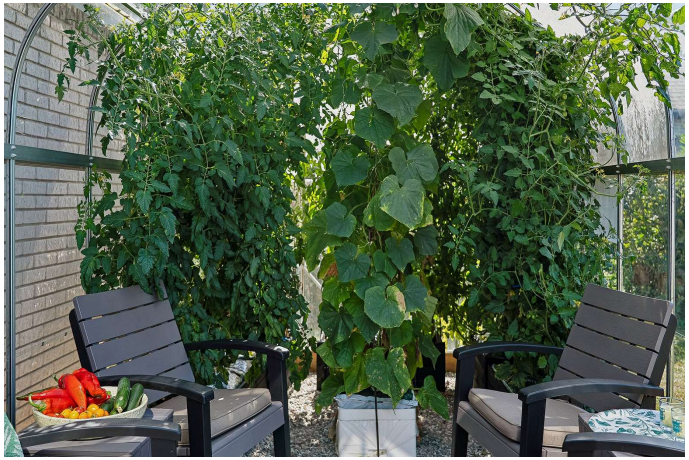
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Lokesvej 19, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

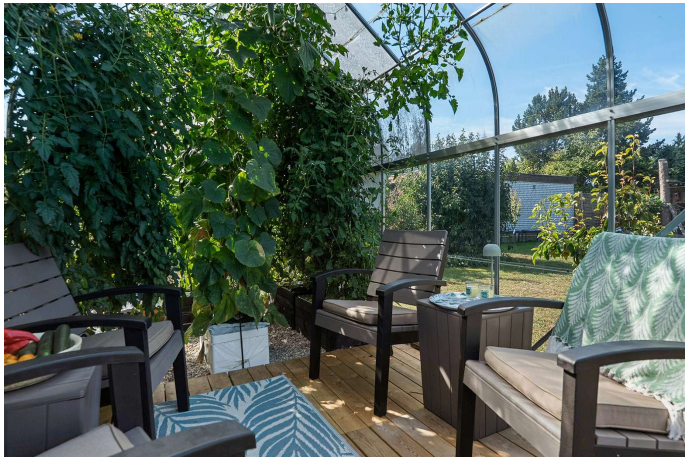
Sagsnr.: 2026265
Ejerudgift/md.: kr. 1.961

Dato: 28.08.2026

Udendørs



Udendørs



Udendørs

Set fra haven

Set fra haven

Udendørs


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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: Lokesvej 19, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026265
Ejerudgift/md.: kr. 1.961

Dato: 28.08.2026

Set fra haven

Set fra vejen

Set fra vejen

Udendørs

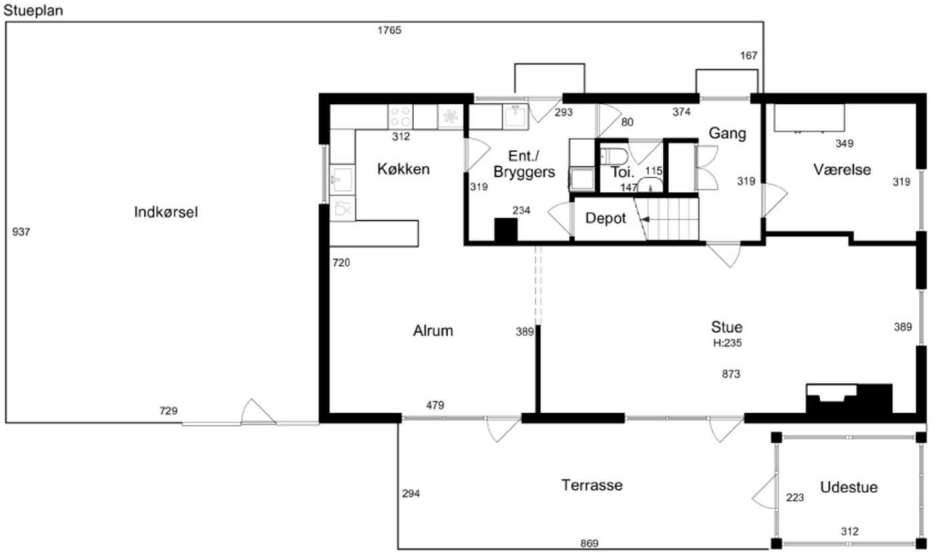

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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

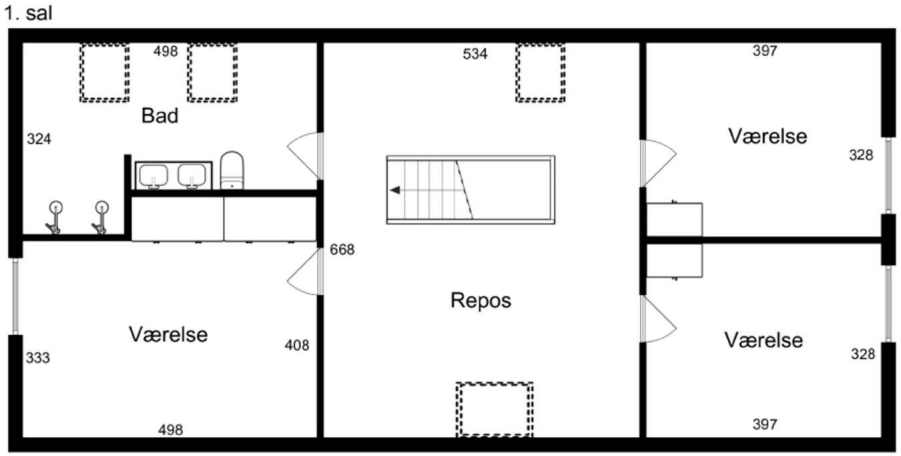
Adresse: Lokesvej 19, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026265
Ejerudgift/md.: kr. 1.961

Dato: 28.08.2026




Stueplan




1. sal

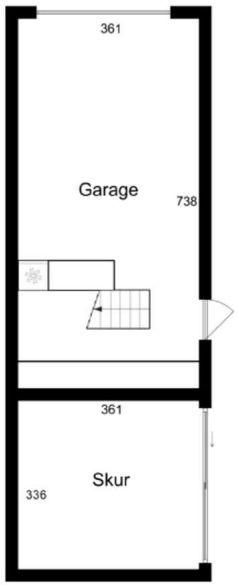

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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

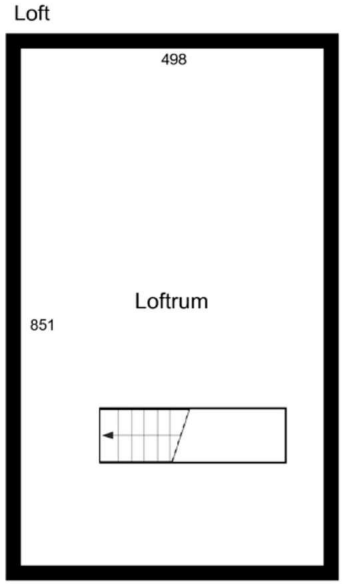
Adresse: Lokesvej 19, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026265
Ejerudgift/md.: kr. 1.961

Dato: 28.08.2026




Garage




Garage loft


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

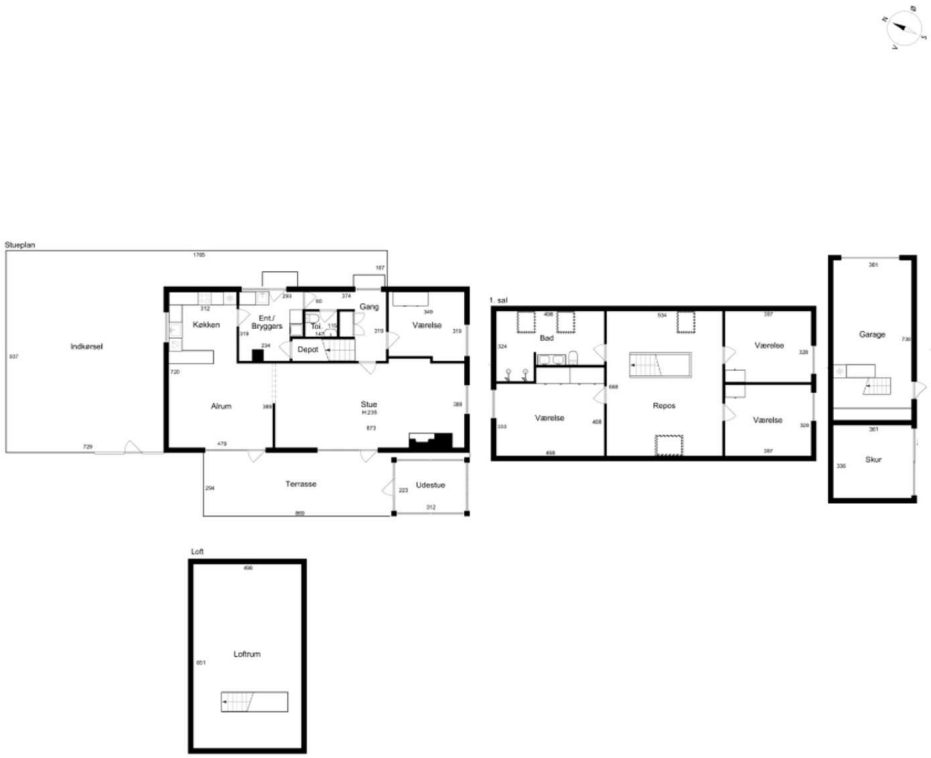
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

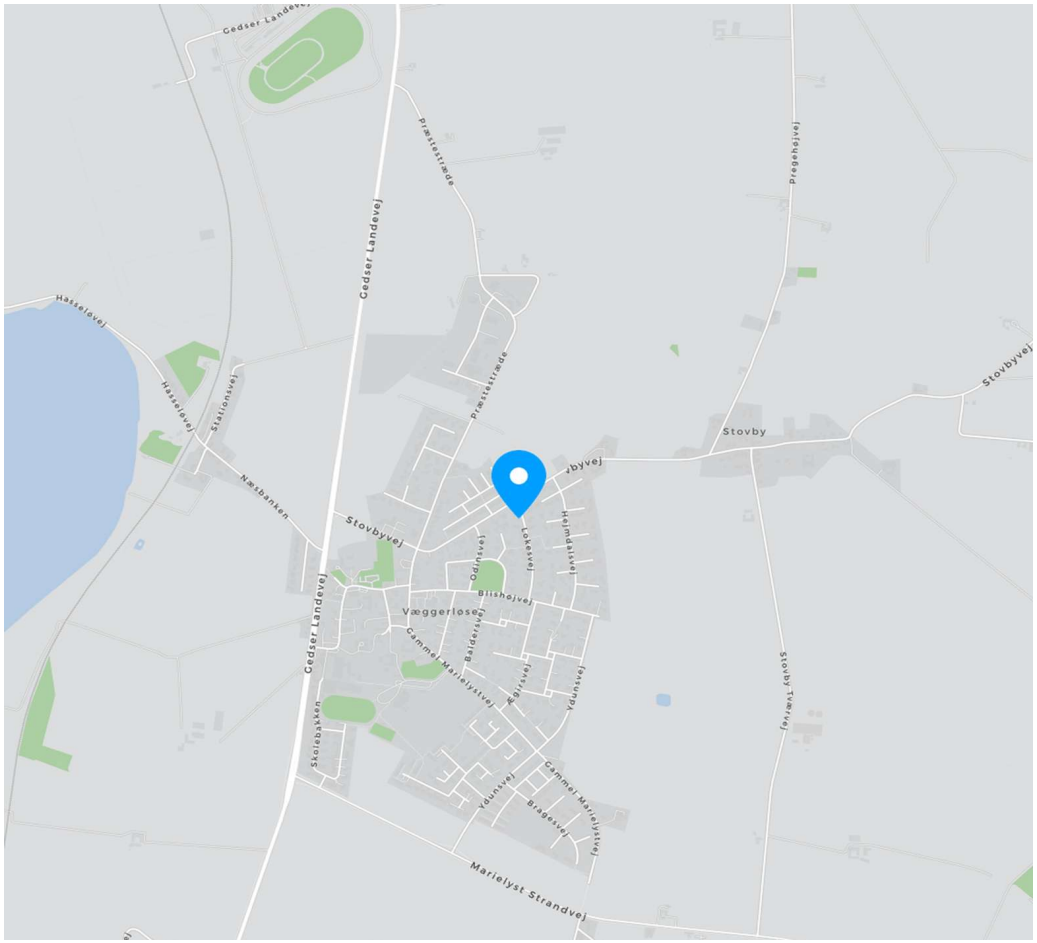
Adresse: Lokesvej 19, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026265
Ejerudgift/md.: kr. 1.961

Dato: 28.08.2026




Alle plan (1x1)





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Lokesvej 19, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026265
Ejerudgift/md.: kr. 1.961

Dato: 28.08.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Guldborgsund |
| Matr.nr.: | 4bf Væggerløse By, Væggerløse |
| BFE-nr.: | 3139588 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1972 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 1.419.000 |
| Grundværdi: | 287.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.135.200 |
| Grundlag for grundskyld: | 229.600 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 1.168 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 201 $m^2$ |
| Øvrige arealer: | |
| Garage: | 32 $m^2$ |

** 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: 07.12.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 2: 28.03.1994 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

**Planer**
Kommuneplan MARI B8 - Boligområde Væggerløse

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

Komfur (Electrolux), Emhætte (Ukendt), Køleskab (Samsung), Opvaskemaskine (Asko)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Lokesvej 19, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026265
Ejerudgift/md.: kr. 1.961

Dato: 28.08.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tjenestemændenes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 17.323 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

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

**Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**
Der findes 1 pejseindsats 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/pejseindsatsen 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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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: Lokesvej 19, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026265
Ejerudgift/md.: kr. 1.961

Dato: 28.08.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 5.790 |
| Grundskyld | kr. | 3.651 |
| Renovation | kr. | 3.758 |
| Husforsikring | kr. | 9.147 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 188 |
| Skorstensfejning | kr. | 1.000 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 23.532 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 1.995.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 13.850 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 11.160 |
| Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået | kr. | 10.000 |
| I alt | kr. | 2.030.010 |

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.949 md. / 131.383 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.726 md. / 104.714 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: 31.07.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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: Lokesvej 19, 4873 Væggerløse<br>Kontantpris: kr. 1.995.000 | Sagsnr.: 2026265<br>Ejerudgift/md.: kr. 1.961 | Dato: 28.08.2026 |

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 1.227.000
Nr. 4: hovedstol kr. 481.734

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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


## Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199
post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

### Bastian Øster Nielsen

Ejendomsmægler, MDE

30898904
bn@john-ole.dk