

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



Torilisvej 18

4873 Væggerløse

Pris	1.495.000 kr.
Udbetaling	75.000 kr.
Brutto	8.442 kr.
Netto	6.706 kr.
Ejerudgift (md)	2.028 kr.
Boligareal	81 m ²
Udhus	21 m ²
Grundareal	1.018 m ²
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1980/1997
Sagsnummer	2026307
Ejendomstype	Fritidsbolig

Storslået naturoplevelser, fantastisk badestrand, afslappende omgivelser.

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: Torilisvej 18, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026307
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 04.09.2026



Bøtø / Marielyst. Velkommen til Torilisvej 18.

Søger i et "Skarridsø" fritidshus, hvor i har brug for ren afslapning, og hvor områdets rige dyre-/fugleliv kan nydes, så er dette fritidshus måske lige noget for jer. Her er den eneste "larm", områdets dyreliv, susen i træerne, og den afslappende lyd fra havet.

En af Danmarks bedste og smukkeste badestrande er i gåafstand. Bøtøskoven og Bøtø Naturreservat giver mulighed for at opleve vilde heste, køer, rådyr, harer, traner, havørn, rørhøg, rød glente og andre fugle. Læs også meget mere om dette på:
<https://www.visitlolland-falster.dk/turist/planlaeg-din-ferie/boetoe-naturomraade-gdk738145>

Elsker du natur, så er den sydlige del af Bøtø, helt fantastisk. Der er cykelafstand til Marielyst centrum, golfbane og andre aktivitets- og handlemuligheder.

Grunden er særdeles velbeplantet med mange flotte træer og buske, og her kan man altid finde læ, lytte til det rige fugleliv, læse en god bog, og nyde en god frokost sammen med familien. Flere skønne terrasser/pladser, hvor man kan sidde og nyde udelivet.

Der er trægulve i huset, bortset fra badeværelse.

Husets indretning er bestående af:
Entré. Der er i alt 3 værelser, hvoraf de 2 har skabe. Badeværelse med toilet, vask og bruser. Dejlig stor opholdsstue med pilleovn og luft til luft varmepumpe (der er 2 luft til luft varmepumper i huset). Lyst køkken som ligger i åben forbindelse med stue. Der er fra køkkenet udgang til terrasse/haven.

Havestue/overdækket og afskærmet terrasse.

Huset kan også være velegnet til sommerhusudlejning.

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: Aksel Høst Hansen

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: Torilisvej 18, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026307
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 04.09.2026



Luftfoto mod øst



Luftfoto mod vest



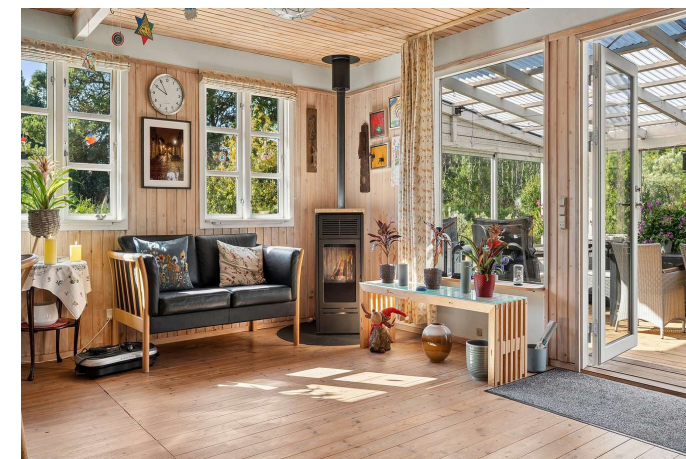
Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Torilisvej 18, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026307
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 04.09.2026



Spisestue



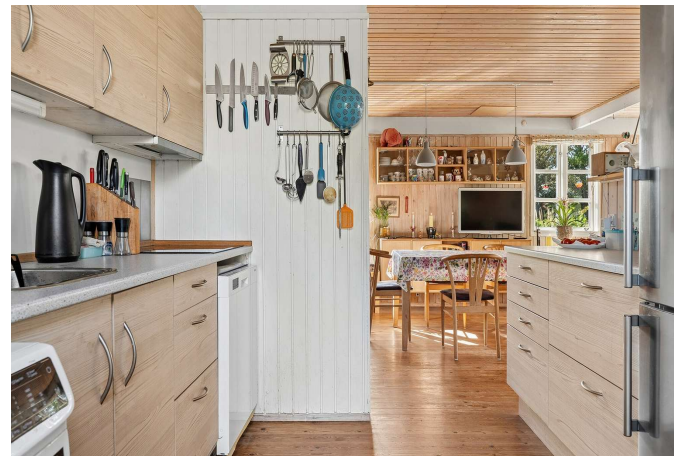
Spisestue



Spisestue



Køkken



Køkken



Soveværelse

Adresse: Torilisvej 18, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026307
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 04.09.2026



Arbejdsværelse



Badeværelse



Soveværelse



Gang



Bryggers



Bryggers

Adresse: Torilisvej 18, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026307
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 04.09.2026



Overdækket terrasse



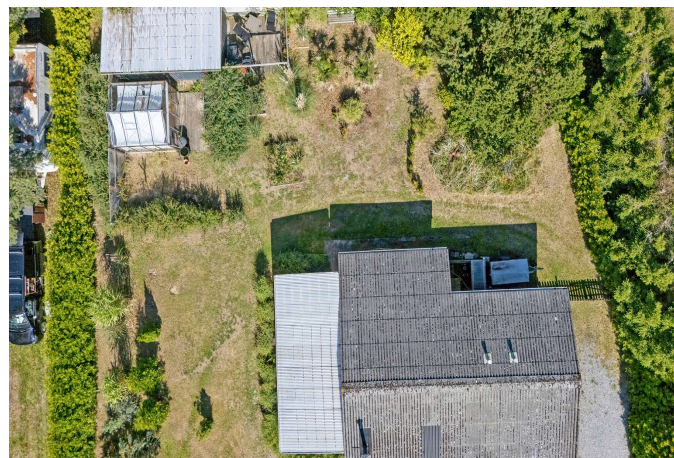
Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Set fra haven



Luftfoto

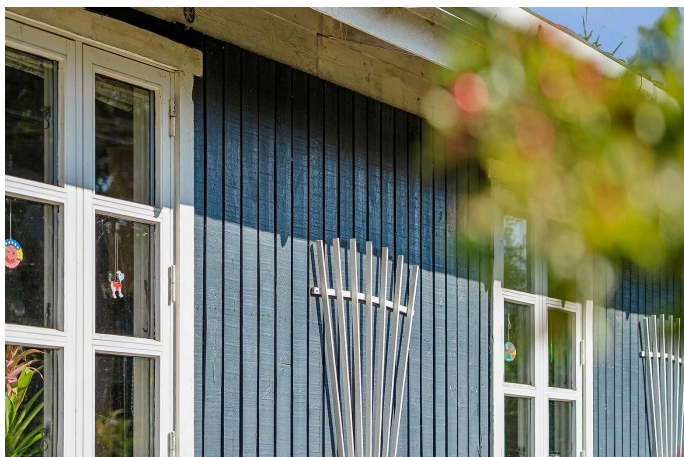


Udendørs

Adresse: Torilisvej 18, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026307
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

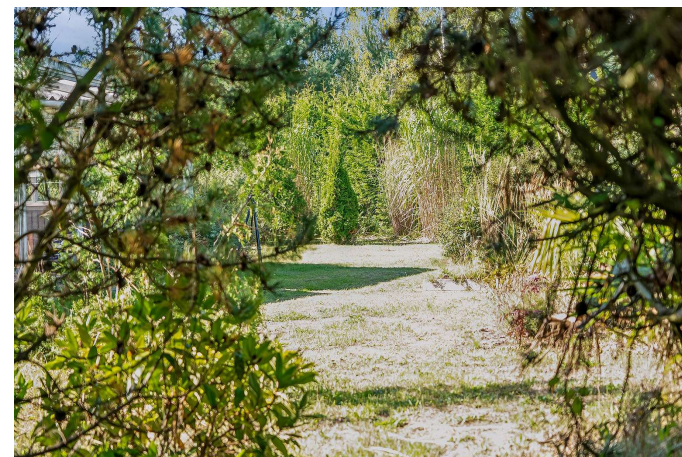
Dato: 04.09.2026



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Set fra haven



Have



Have

Adresse: Torilisvej 18, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026307
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

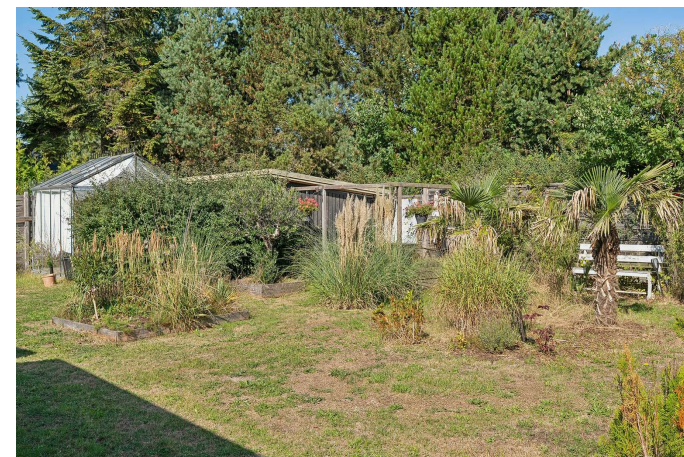
Dato: 04.09.2026



Udendørs



Set fra haven



Have



Set fra haven



Set fra haven



Have

Adresse: Torilisvej 18, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026307
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 04.09.2026



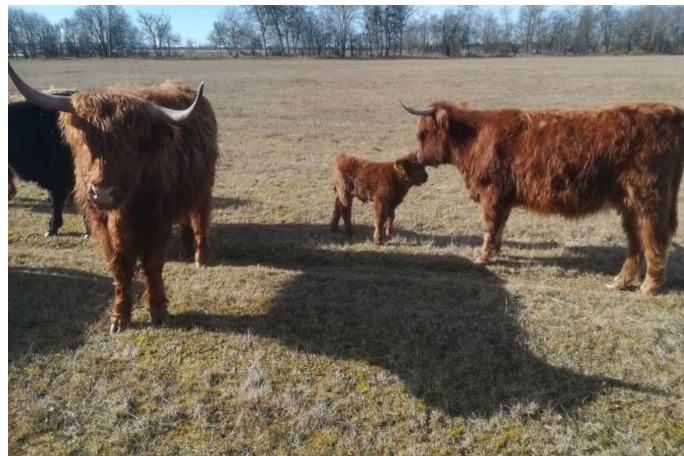
Udendørs



Nabonatur - Bøtø Nor mod vest



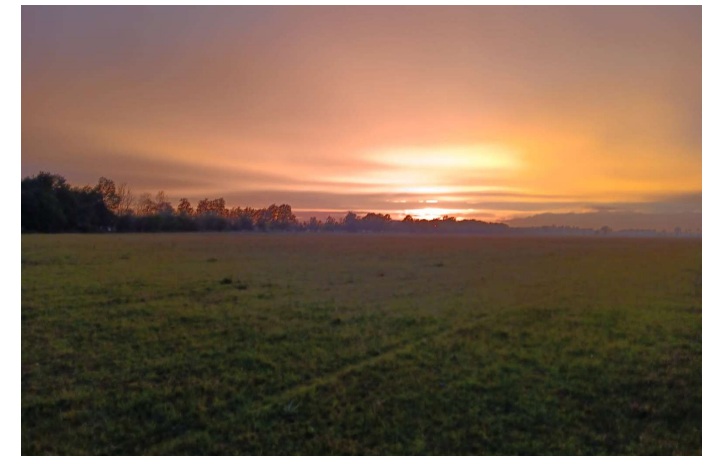
Nabonatur - Bøtø Nor mod vest



Nabonatur - Bøtø Nor mod vest



Nabonatur - Bøtø Nor mod vest

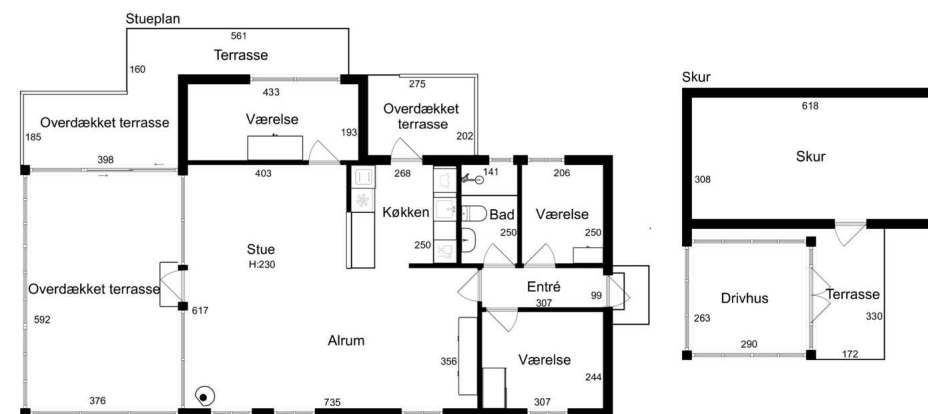
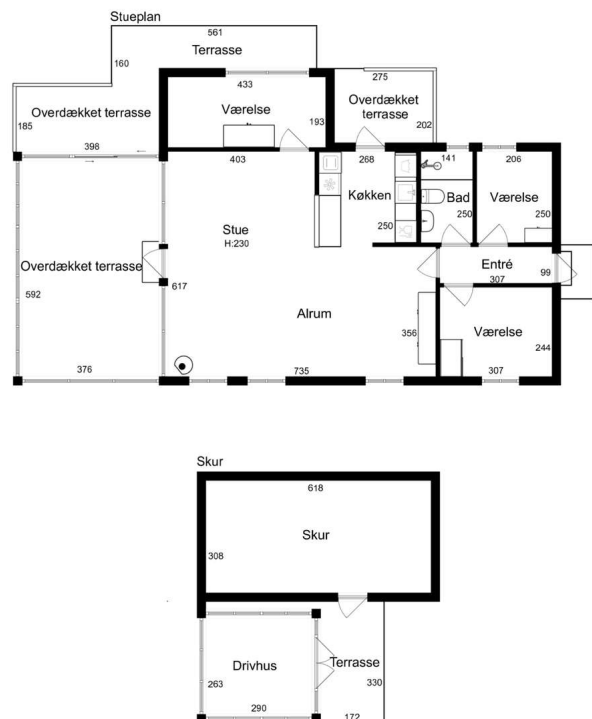


Nabonatur - Bøtø Nor mod vest

Adresse: Torilisvej 18, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026307
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 04.09.2026



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar

EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Dato: 04.09.2026

Dato: 04.09.2026

Kommuneplan MARI S3 - Marielyst sommerhusbebyggelse, Elkenøre/Silde-
strup/Stovby Klit

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Torilisvej 18, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026307
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 04.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF 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: Pilleovn

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Torilisvej 18, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026307
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 04.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.761	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	7.746	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
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.	1.525.850
Kystbeskyttelse Bøtø Nor	kr.	210			
Kystbeskyttelse ejd. bidrag Bøtø Nor	kr.	313			
Husforsikring	kr.	3.537			
Rottebekæmpelse	kr.	141			
Skorstensfejning. ANSLÅET	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 24.336			

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 8.442 md. / 101.304 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.706 md. / 80.472 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: 28.08.2026

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.

Adresse: Torilisvej 18, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2026307
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 04.09.2026

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 afgiftspantebreve 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. 170.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Pedersdal 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