

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



Nydeligt pool-fritidshus beliggende i rolige omgivelser

Trifoliumvej 26

4873 Væggerløse

Pris	3.095.000 kr.
Udbetaling	155.000 kr.
Brutto	17.165 kr.
Netto	13.635 kr.
Ejerudgift (md)	3.836 kr.
Boligareal	211 m ²
Udhus	9 m ²
Grundareal	2.370 m ²
Værelser	8
Antal plan	1
Byggeår	1995
Sagsnummer	25140
Ejendomstype	Fritidsbolig

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: Trifoliumvej 26, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 25140
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 16.06.2026



Velkommen til Trifoliumvej 26! Et fint fritidshus med pool!

Huset fremstår med stråtag, termovinduer og røde mursten.

Indretningen er som følgende:

Du træder ind i entréen hvor du har vaskesøjle, og god plads til overtøjet. Fra entréen tages du videre ind i den rummelige stue der byder på god plads til både sofaarrangementet og spiseafdelingen. Køkkenet ligger selvfølgelig i god åben forbindelse med stuemiljøet.

Poolfritidshuset er delt op i 2 værelsesafdelinger der hver i sær rummer 3 gode værelser med et par sovepladser i hver. Begge værelsesafdelinger rummer yderligere eget badeværelse med brus, toilet og vask.

Fra stuen har du adgang til poolområdet som selvfølgelig byder på pool, spa, sauna og badeværelse. I poolafdelingen findes også teknikrum.

Fra stuen har du ydermere adgang til fint disponibelt rum.

Udvendigt finder du indkørsel med gode parkeringsmuligheder, godt udhus, stor flisebelagt terrasse og en dejligt lukket grund.

Der foreligger udlejningsaftale på huset via Novasol.

Kontakt 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Øster Dalsgaard

Adresse: Trifoliumvej 26, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 25140
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 16.06.2026



Set fra haven



Terrasse



Poolrum



Poolrum



Poolrum



Poolrum

Adresse: Trifoliumvej 26, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 25140
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 16.06.2026



Terrasse



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Trifoliumvej 26, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 25140
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 16.06.2026



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Sauna



Soveværelse



Værelse

Adresse: Trifoliumvej 26, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 25140
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 16.06.2026



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Bryggers



Set fra haven

Adresse: Trifoliumvej 26, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 25140
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 16.06.2026



Luftfoto



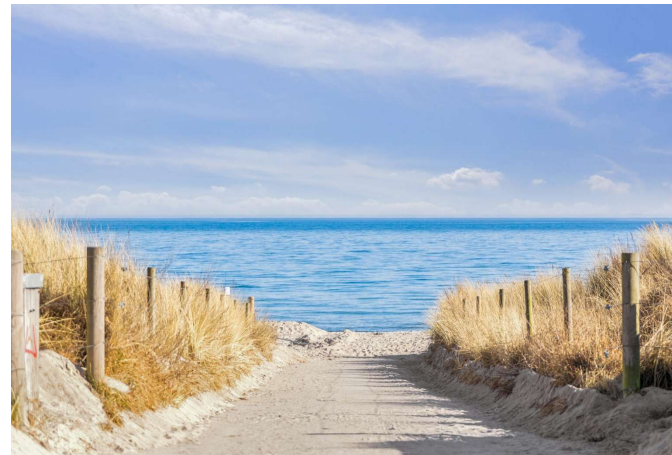
Set fra haven



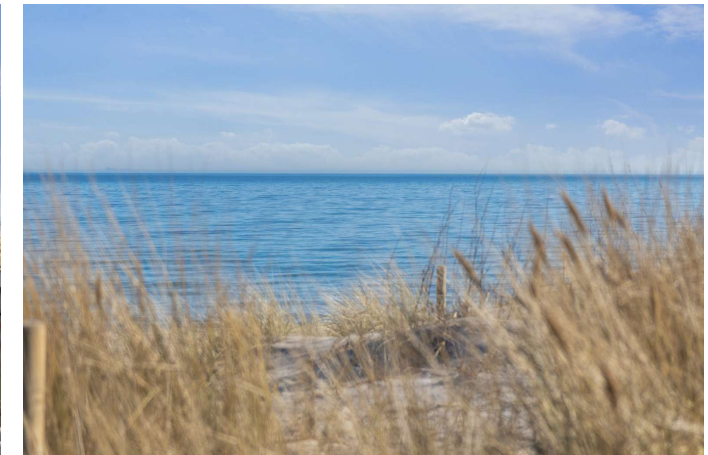
Udendørs



Luftfoto



Område



Område

Adresse: Trifoliumvej 26, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 25140
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

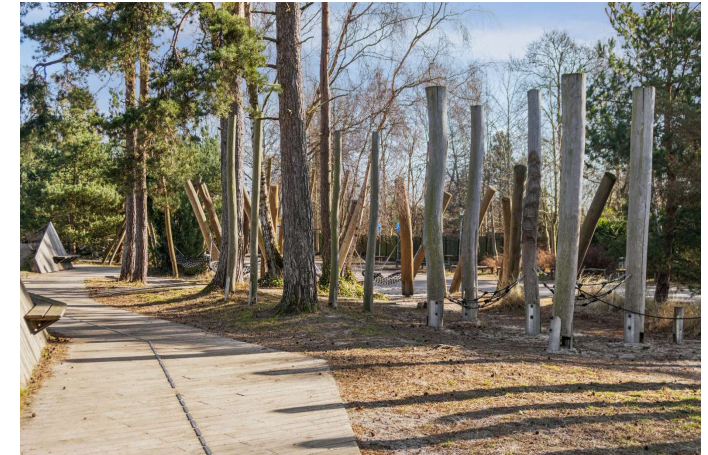
Dato: 16.06.2026



Område



Område



Område



Område

Adresse: Trifoliumvej 26, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 25140
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 7aoi Bøtø By, Væggerløse
BFE-nr.: 7785544
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.766.000
Grundværdi: 907.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.012.800
Grundlag for grundskyld: 725.600

Arealer**

Grundareal: 2.370 m²
Boligareal i alt: 211 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 9 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: 27.08.1954 - Afvandingskommissionskendelse akt 30_M_620
- Nr. 2: 10.09.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 20.09.1988 - Kendelse vedr. partsfordeling for Falsterske Digelag
- Nr. 4: 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):

Komfur m. ovn - VossEmhætte - AskoKøle-/Fryseskab - AEGOpvaskemaskine - ElectroluxVaskemaskine - AEGTørretumbler - Gorenje

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Trifoliumvej 26, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 25140
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 16.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.365	Kontantpris	kr.	3.095.000
Grundskyld	kr.	11.537	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.450
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.473
Skorstensfejning	kr.	1.000	I alt	kr.	3.132.923
Grundejerforening	kr.	400			
Digelag m.m.	kr.	1.882	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	209			
Husforsikring	kr.	11.877			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	46.028			

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.165 md. / 205.977 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.635 md. / 163.623 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: Trifoliumvej 26, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 25140
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 16.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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



Lasse Øster Dalsgaard
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

ld@john-ole.dk