

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue rectangular background.

## Bøtøvej 240, 4873 Væggerløse

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>59</b>
Kontant	<b>1.795.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.427</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.730</b>
Byggeår/ombygget	<b>1938/1976</b>		

Sagsnr. **6003062**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / [www.realmaeglerne.dk/nykoebing](http://www.realmaeglerne.dk/nykoebing)

# 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: Bøtøvej 240, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6003062  
Ejerudgift/md.: kr. 2.427

Dato: 24.04.2026



## Hør havet. Mærk roen. Lev sommerlivet – unik perle i Marielyst

På Bøtøvej 240 ligger et helt enestående sommerhus, hvor beliggenheden, stemningen og atmosfæren går op i en sjælden højere enhed.

Her taler vi ikke bare om "tæt på vandet" – her er I så tæt på stranden, at I kan høre bølgerne brusen fra haven. Lyden af havet bliver en fast del af opholdet og sætter den ultimative ramme for ro, nærvær og ægte feriefornemmelse.

Grunden er skøn, grøn og ugeneret, og de store terrasseområder indbyder til at leve livet udenfor fra morgen til aften. Morgenkaffen i solen, dovne eftermiddage i liggestolen og lange, lune sommeraftener – det hele falder bare naturligt på plads her.

### 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: Jakob T. Nielsen

---

Adresse: Bøtøvej 240, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6003062  
Ejerudgift/md.: kr. 2.427

Dato: 24.04.2026

---

Indenfor fortsætter den varme, indbydende stemning med en gennemført lys og let indretning, hvor klassiske hvide trævægge og loft til kip skaber en eksklusiv, luftig sommerhusfølelse. Sollyset strømmer ind gennem vinduerne og rammer de lyse overflader og de fine, solgule detaljer, som giver boligen sin helt egen varme og levende karakter.

Stuen er et sandt hjerterum – med brændeovn, bløde tekstiler og hyggelige kroge, hvor man helt automatisk falder til ro. Her er der tænkt på både komfort og æstetik, og rummet emmer af kvalitet og afslappet sommerhus luksus.

Køkkenet er både funktionelt og charmerende med sine karakteristiske, solgule elementer, der skaber en rød tråd i boligen og tilfører personlighed og varme. Her smelter madlavning og samvær sammen i en uformel og indbydende atmosfære.

De to værelser fremstår lyse, rolige og indrettet med fokus på komfort og afslapning – perfekte til at trække sig tilbage efter en dag ved vandet. Badeområdet er praktisk opdelt med separat toilet med vaskemaskine samt et lyst og funktionelt bruserum – en gennemtænkt løsning, der giver ekstra komfort i hverdagen og på ferien.

Og så kommer noget helt særligt: en fantastisk udestue på hele 25 m<sup>2</sup>. Her får I et ekstra opholdsrum i absolut særklasse – badet i lys, omgivet af naturen og med en stemning, der er både rolig, romantisk og helt unik. Et rum der forlænger sommeren langt ind i forår og efterår – og som uden tvivl bliver et af husets absolutte favoritsteder.

Som prikken over i'et får I et separat anneks, der giver en eksklusiv fleksibilitet – ideelt til gæster, teenagere eller som et privat frirum.

Beliggenheden er ganske enkelt i topklasse. Udover den korte afstand til Marielyst Strand kan I nemt gå eller cykle til Marielyst Torv, hvor livet summer med restauranter, live musik, lækre drinks, spændende butikker – og ikke mindst Danmarks bedste is.

Dette er ikke bare et sommerhus.

Det er en oplevelse.

Et fristed.

Et sted, hvor solen, havet og livskvaliteten smelter sammen.

Adresse: Bøtøvej 240, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6003062  
Ejerudgift/md.: kr. 2.427

Dato: 24.04.2026



Gang



Stue



Stue



Stue



Udestue



Køkken

Adresse: Bøtøvej 240, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6003062  
Ejerudgift/md.: kr. 2.427

Dato: 24.04.2026



Soveværelse



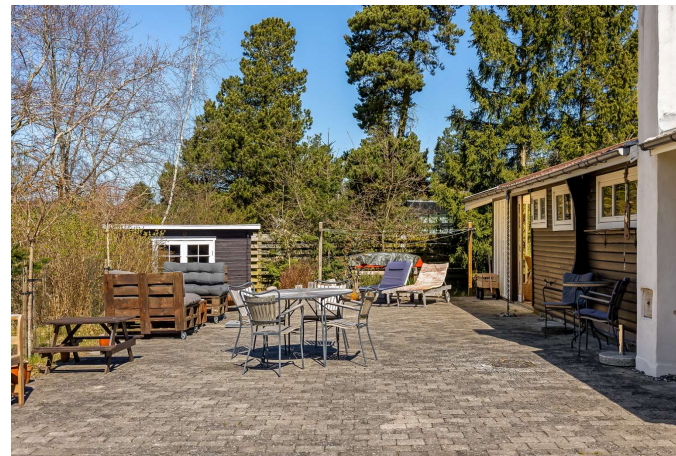
Værelse



Toilet



Anneks



Terrasse



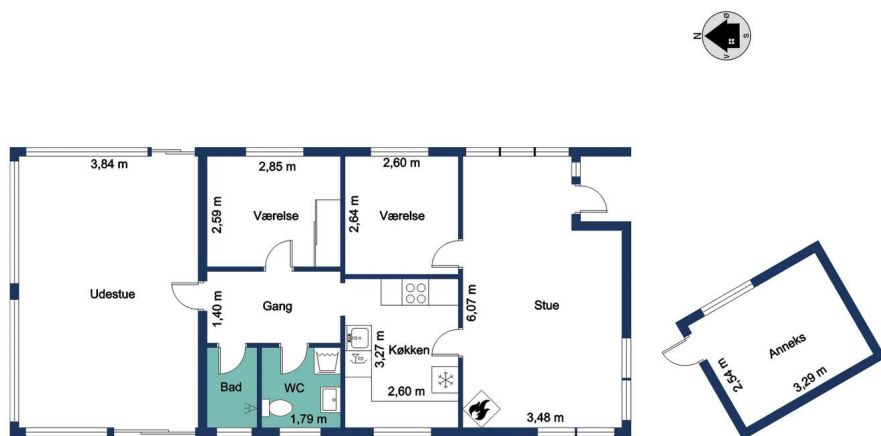
Facade



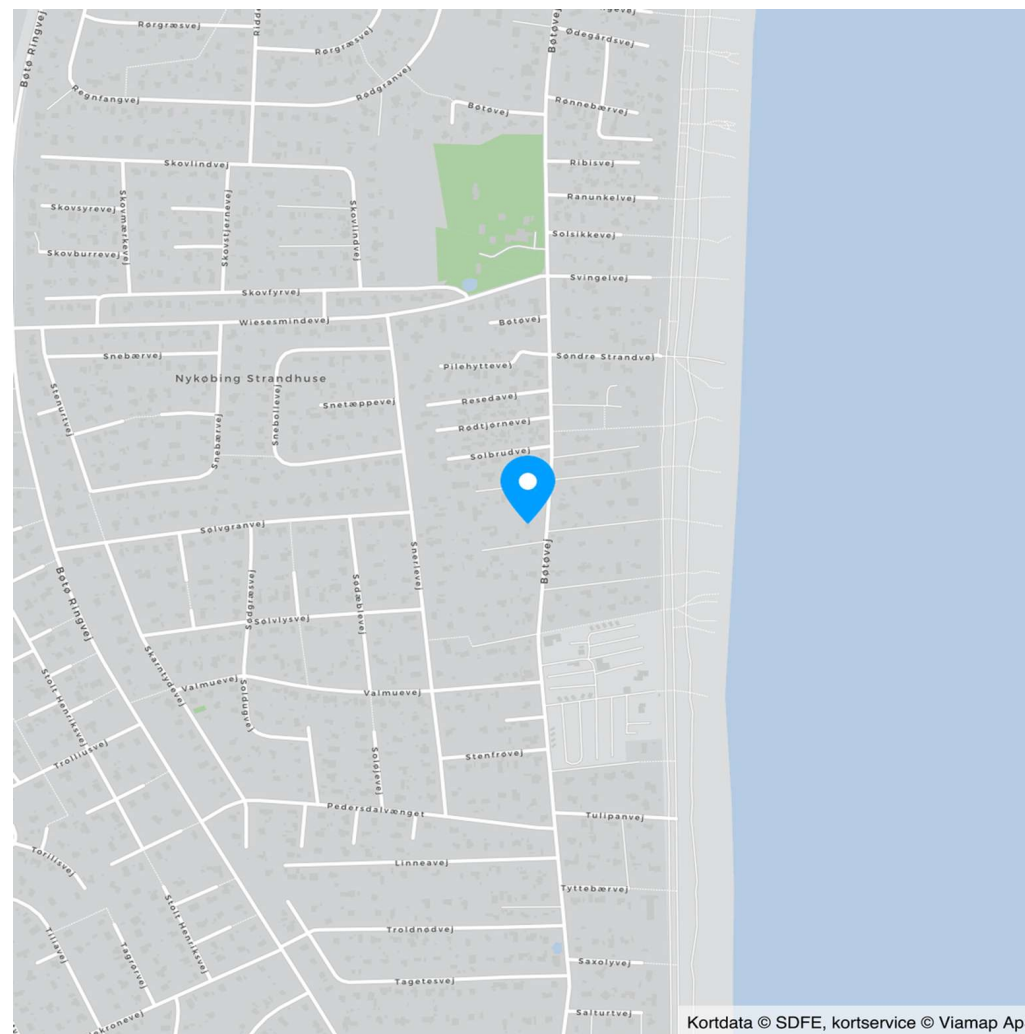
Adresse: Bøtøvej 240, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6003062  
Ejerudgift/md.: kr. 2.427

Dato: 24.04.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Bøtøvej 240, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6003062  
Ejerudgift/md.: kr. 2.427

Dato: 24.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: sommerhus  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 4af Bøtø By, Væggerløse  
BFE-nr.: 3134315  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1938/1976

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 1.699.000  
Grundværdi: 891.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.359.200  
Grundlag for grundskyld: 712.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.730 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 63 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 59 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 25 m<sup>2</sup>  
fremstår som anneks: 15 m<sup>2</sup>  
Udhus: 6 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 14.11.1939 - Dok om deltagelse i vdligeholdelse af N.P.Sigvardts vej mv - ikke relevant (vej er nedlagt)  
- Nr. 2: 20.09.1988 - Kendelse  
- Nr. 3: 15.01.2019 - Vedtægt for Det Falsterske Digelag

Servitut ikke relevant, da vejen ikke længere eksisterer. Marielyst Grundejerforening står for vedligeholdelse af områdets veje.

**Planer**

Kommuneplan MARI S3 - Marielyst sommerhusbebyggelse, Elkenøre/Sildestrup/Stovby Klit

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer medfølger

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja   Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: dog ikke personlige effekter, bl.a. en stol, vægophæng og andre ting med særlig affektionsværdi

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.





Adresse: Bøtøvej 240, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6003062  
Ejerudgift/md.: kr. 2.427

Dato: 24.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.932	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	11.334	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation 2026	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Husforsikring - sælgers nuværende præmie	kr.	4.400	I alt	kr.	1.814.249
Skorstensfejer - anslået	kr.	675			
Kystbeskyttelse Falsters Digelag 2026	kr.	1.425	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberrådgiver og berigtigelse af ejendomshandlen		
Rottebekæmpelse 2026	kr.	159			
Marielyst Grundejerforening	kr.	445			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.127			

#### 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 10.001 md. / 120.012 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.944 md. / 95.324 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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.

Jyske Bank og SparNord

---

Adresse: Bøtøvej 240, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6003062  
Ejerudgift/md.: kr. 2.427

Dato: 24.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

### Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



### Mød holdet bag dit boligsalg

Vi formidler alle boligtyper: villaer, lejligheder, fritidshuse, andelsboliger, erhvervsjendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.