

# Bruserup Strandvej 7, 4873 Væggerløse

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig $m^2$ | **166** |
| Kontant | **2.550.000** | Værelser | **4** |
| Ejerudgift | **1.788** | Grund $m^2$ | **690** |
| Byggeår | **1908** | Energimærke | **B** |

Sagsnr. **6006003113**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
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: Bruserup Strandvej 7, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.550.000

Sagsnr.: 6006003113
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 10.11.2026



**Helårshus med udsigt til Guldborgsund – eksklusiv komfort og mulighed for flexbolig**

Der findes boliger, som bare har noget helt særligt over sig. Bruserup Strandvej 7 er en af dem.

Her vågner I til udsigten over Guldborgsund, nyder morgenkaffen på tagterrassen, følger årstidernes skiften over markerne og slutter dagen med solen, der spejler sig i vandet. Her er ro, luft og natur – og samtidig en bolig med den komfort og kvalitet, man normalt forbinder med moderne helårsvillaer.

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


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Bruserup Strandvej 7, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.550.000

Sagsnr.: 6006003113
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 10.11.2026

Boligen byder på hele **166 m²**, hvor den gennemførte indretning og de eksklusive materialevalg skaber en lys og indbydende atmosfære. Det store køkken-alrum er hjemmets naturlige samlingspunkt. Her flyder køkken, spiseplads og opholdsstue elegant sammen, mens de store vinduespartier lukker lyset og udsigten helt ind i boligen.

Den isolerede udestue fungerer som et ekstra opholdsrum året rundt. Med egen luft-til-luft varmepumpe, der både kan varme og køle, bliver rummet hurtigt et af husets absolutte favoritsteder – uanset om kalenderen siger januar eller juli.

Stueplan rummer to gode værelser, et lækkert badeværelse, bryggers og teknikrum, mens førstesalen giver helt særlige muligheder. I dag er den indrettet som en stor opholdsstue med udgang til den skønne tagterrasse, men ønsker I et ekstra soveværelse eller et eksklusivt master bedroom med udsigt, kan etagen nemt indrettes efter behov. Dermed er det oplagt at skabe en bolig med **tre værelser**.

Boligen opvarmes med en energieffektiv luft-til-vand varmepumpe, og sammen med husets flotte energimærke og en rigtig god tilstandsrapport får I en ejendom, hvor de store investeringer allerede er foretaget.

Udvendigt fremstår huset med sit karakteristiske sorte træudtryk, men bag facaden gemmer sig en solid konstruktion, hvor størstedelen af huset faktisk er opført i murværk. Kombinationen giver huset sit moderne, nordiske udtryk uden at gå på kompromis med kvaliteten.

Beliggenheden er noget helt for sig selv. Fra huset er der kun få skridt til vandet, hvor små joller ligger fortøjet, og hvor kajakken, paddleboardet eller en aftengåtur hurtigt bliver en naturlig del af hverdagen. Samtidig er I omgivet af åbne marker, fred og natur – og alligevel kun en kort køretur fra Marielyst, indkøb, golfbane og hyggelige caféer.

Bruserup Strandvej 7 er et hus, der passer lige så godt til jer, der ønsker at bo her hele året, som til jer, der drømmer om en eksklusiv flexbolig med masser af plads, udsigt og komfort.

Et sted, hvor hverdagen føles lidt mere som ferie.


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Bruserup Strandvej 7, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.550.000

Sagsnr.: 6006003113
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 10.11.2026



Entre



Køkken-alrum



Køkken-alrum



Køkken-alrum



Køkken-alrum



Køkken-alrum


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Bruserup Strandvej 7, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.550.000

Sagsnr.: 6006003113
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 10.11.2026



Udestue



Udestue



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Bruserup Strandvej 7, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.550.000

Sagsnr.: 6006003113
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 10.11.2026



Stue (1. sal)



Stue (1. sal)



Tagterrasse



Tagterrasse



Tagterrasse



Tagterrasse


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Bruserup Strandvej 7, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.550.000

Sagsnr.: 6006003113
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 10.11.2026



Tagterrasse



Ejendommen



Indgang



Terrasse ved indgangen/teknikrum



Garage



Garage


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Bruserup Strandvej 7, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.550.000

Sagsnr.: 6006003113
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 10.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Område

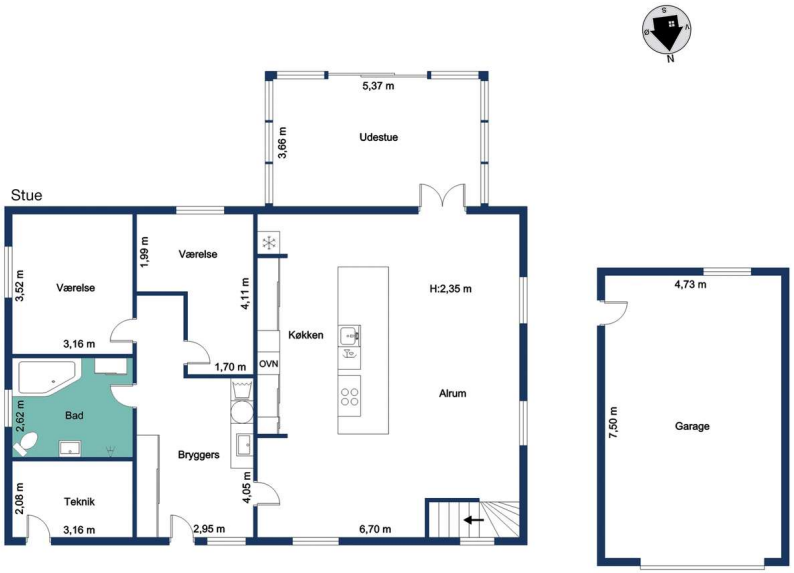

**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

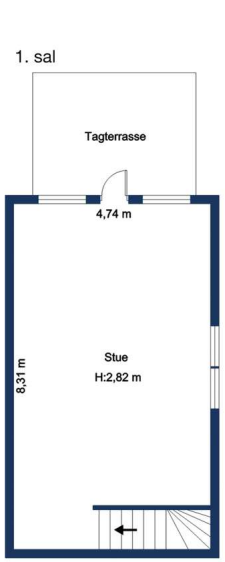
Adresse: Bruserup Strandvej 7, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.550.000

Sagsnr.: 6006003113
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 10.11.2026




Vejledende tegning uden ansvar




Vejledende tegning uden ansvar

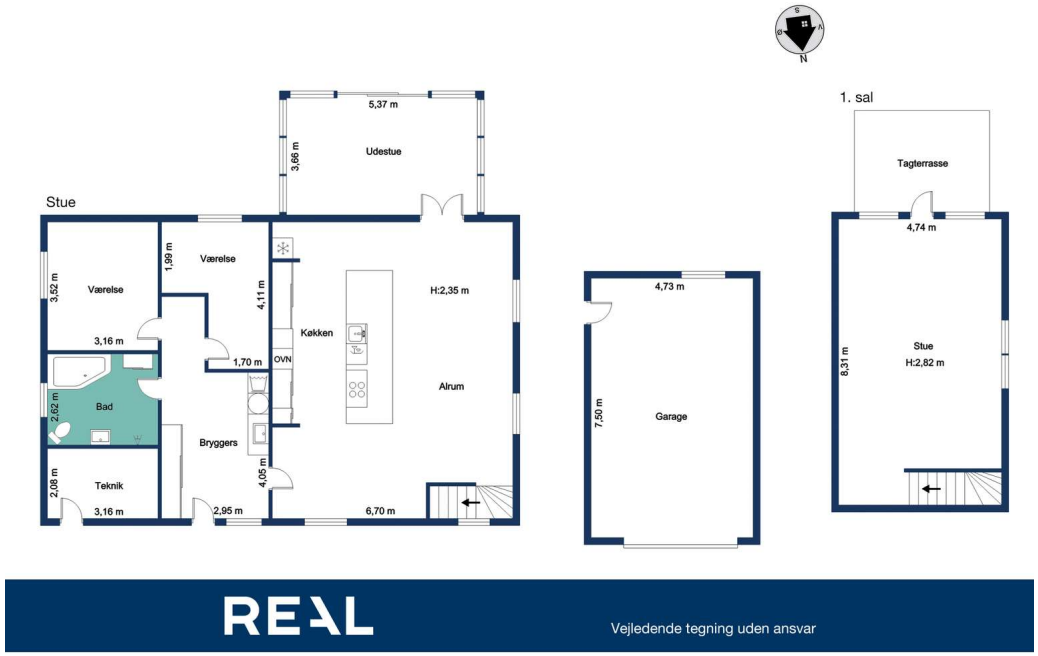

**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

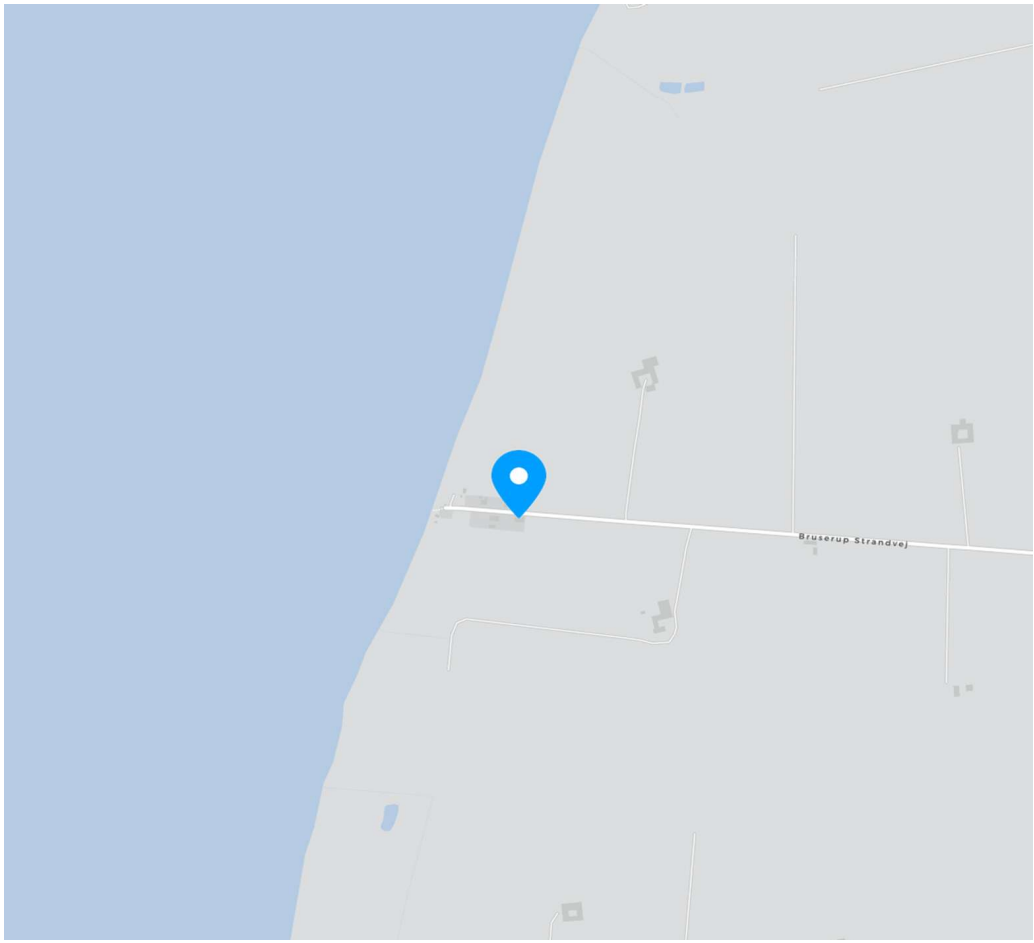
**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Bruserup Strandvej 7, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.550.000

Sagsnr.: 6006003113
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 10.11.2026





**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Bruserup Strandvej 7, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.550.000

Sagsnr.: 6006003113
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Guldborgsund |
| Matr.nr.: | 5e Bruserup By, Væggerløse |
| BFE-nr.: | 3133825 |
| Zonestatus: | Landzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1908 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 1.030.000 |
| Grundværdi: | 370.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 824.000 |
| Grundlag for grundskyld: | 296.000 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 690 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 166 $m^2$ |

Øvrige arealer:

| | |
|---|---|
| Indbygget udestue el. lign.: | 17 $m^2$ |
| Garage: | 39 $m^2$ |
| Skur (IKKE godkendt på BBR): | 12 $m^2$ |

** 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: 01.10.1940 - Dok om byggelinier mv

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

Ovn (Siemens), Indbygget kaffemaskine (Miele), Køleskab (Frigor), Kogeplade (Siemens, induktion), Emhætte (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Wasco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Bruserup Strandvej 7, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.550.000

Sagsnr.: 6006003113
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 10.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.000 Forbrug: 6.109 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Luf til luft varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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 B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Bruserup Strandvej 7, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.550.000

Sagsnr.: 6006003113
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 10.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 4.202 |
| Grundskyld | kr. | 4.706 |
| Renovation 2026 | kr. | 3.758 |
| Husforsikring ansl. | kr. | 7.322 |
| Tømning af septitank ansl. | kr. | 1.280 |
| Rottebekæmpelse 2026 | kr. | 189 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 21.458 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 2.550.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 17.150 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 9.417 |
| I alt | kr. | 2.576.567 |

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

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.324 md. / 171.882 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.420 md. / 137.037 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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.
Jyske Bank og SparNord

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Bruserup Strandvej 7, 4873 Væggerløse<br>Kontantpris: kr. 2.550.000 | Sagsnr.: 6006003113<br>Ejerudgift/md.: kr. 1.788 | Dato: 10.11.2026 |

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. 2: hovedstol kr. 342.000
Nr. 4: hovedstol kr. 660.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**
**Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026**
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.

**Ejerudgifter:**
Der er medtaget udgift til 1. tømning af bundfældningstank via Guldborgsund Forsyning, der er obligatorisk. Skal tanken tømmes flere gange på et år afregnes der yderligere.

**BBR-arealer:**
Skur 12 m2: Bygningen er ikke anført i BBR.
Køber accepterer at arealerne ikke registreres i BBR.

**Spildevandsplaner:**
Kommunen oplyser, at der pt. ikke ligger en spildevandsplan for området, men at en ny ejer skal forvente, at modtage et påbud om forbedring af rensning af spildevand senest december 2027, hvornår arbejdet skal være udført vides ikke. Udgifter hertil afholdes af køber.

**Varmepumpe:**
Ejendommen opvarmes med leaset luft til vand varmepumpe. Månedlig leaseingydelse: 1.123 kr.
Frikøbsprisen pr. 01.10.2026 er kr. 38.826,25 inkl. moms. Prisen er regnet ud fra, at serviceaftalen bliver lukket ned. Sælger kan evt. betale frikøbsprisen.

REAL

# Guldkøber®

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, erhvervsejendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.