

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Marielyst Strandpark 275, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 208TJA-002309
Ejerudgift/md.: kr. 1.095

Dato: 20.6.2025



Beskrivelse:

Indbydende og indflytningsklart sommerhus i Marielyst Strandpark - 2. etape.

Dette smagfulde fritidshus - fra 2024 - er skabt til afslapning og gode ferieminder.

Med sine 100 veludnyttede kvadratmeter forener huset æstetik og funktionalitet i en gennemtænkt planløsning.

Loft til kip og store gulv-til-loft vinduer sikrer en lys og luftig atmosfære, samt de pæne trægulve.

Boligen rummer tre rummelige soveværelser, et stilfuldt flisebadeværelse med bruseniche og et stort, åbent opholdsrum, hvor køkken, spiseplads og stue smelter sammen.

Herfra er der direkte udgang til en U-formet træterrasse, der indbyder til lange sommeraftener og hyggelige stunder under åben himmel.

Den 370 m² grund er både overskuelig og charmerende, så du kan bruge tiden på at nyde livet i stedet for havearbejde.

Med helårsisolation er huset oplagt til brug hele året, uanset om du søger en sommeroase eller en vinterflugt.

Beliggende i anden etape af Marielyst Strandpark får du her en fredelig beliggenhed kombineret med kort afstand til gode aktiviteter.

Kun 200 meter fra huset finder du både legeplads, bowlingcenter og Marielyst Street Food – perfekt til børnefamilier og dem, der elsker en levende ferieatmosfære.

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.

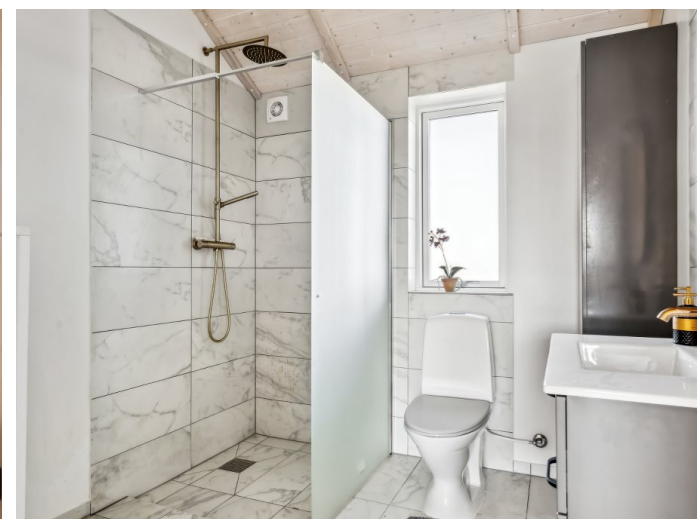
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Therese Askholm

Adresse: Marielyst Strandpark 275, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 208TJA-002309
Ejerudgift/md.: kr. 1.095

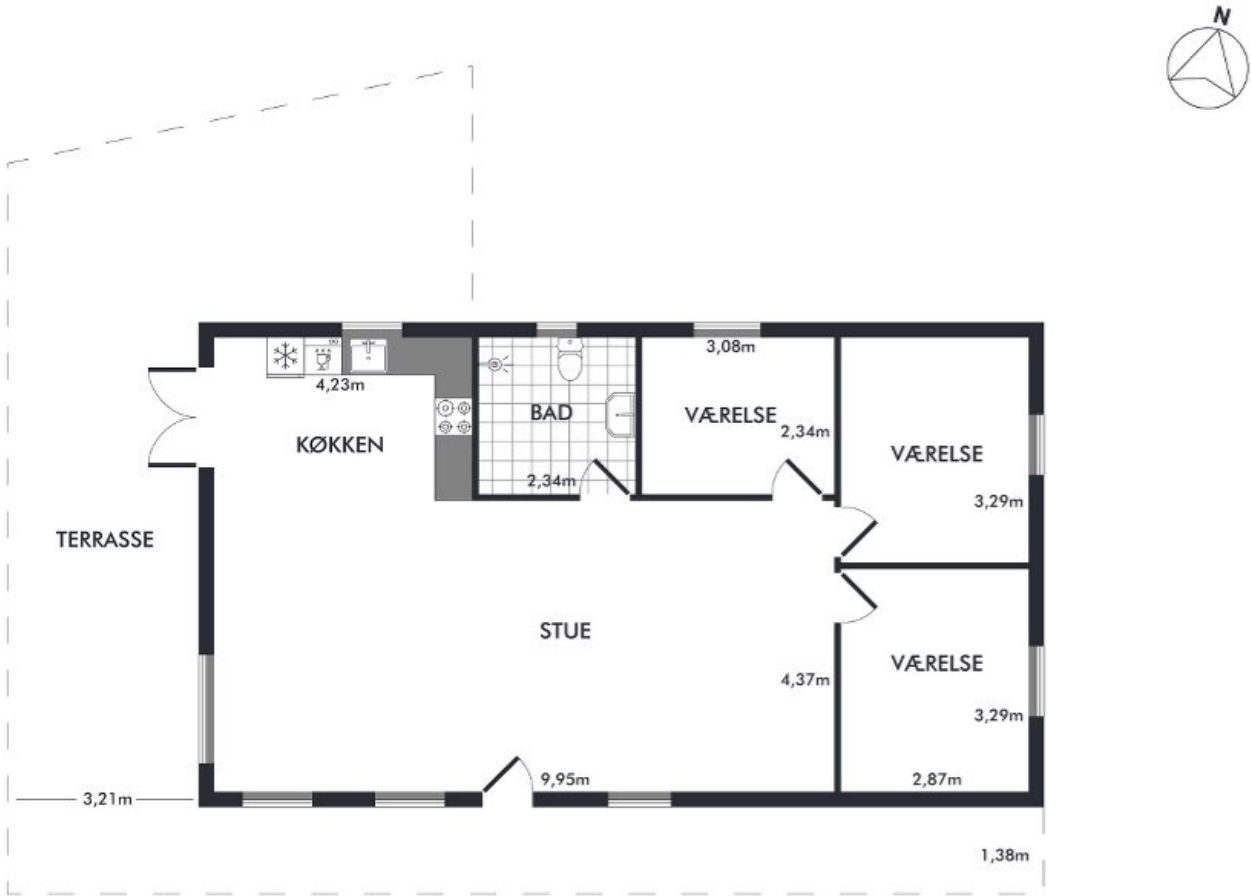
Dato: 20.6.2025



Adresse: Marielyst Strandpark 275, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 208TJA-002309
Ejerudgift/md.: kr. 1.095

Dato: 20.6.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshusbrug
Kommune: Guldborgsund Kommune
Matr.nr.: 1xk Stovby Fælledsø, Væggerløse
BFE-nr.: 100041159
Zonestatus: Byzone
Vand: Marielyst vandværk
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Guldborgsund Forsyning
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 200.000,00
Grundværdi: 200.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 160.000,00
Grundlag for grundskyld: 69.900,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

- type: Opvasker mærke: Miele
- type: Køle-/fryseskab mærke: Siemens
- type: Ovn mærke: Brandt
- type: Komfur mærke: Brandt
- type: Emhætte mærke: Wasco

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: MARI R22
Lokalplan: SYD 64

27.08.1954 Afvandingskommissionskendelse
06.07.1976 Vedtægter for dige og/eller pumpelaug
05.11.2004 Dekl. om bebyggelse/benyttelse mv
08.11.2004 Vedtægter for Grundejerforeningen
15.01.2007 Lokalplan nr. 64
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja
Navn: Grundejerforeningen Marielyst Strandpark
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 25.000,00 I form af: Andet
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Adresse: Marielyst Strandpark 275, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 208TJA-002309
Ejerudgift/md.: kr. 1.095

Dato: 20.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme via gulvvarme i hele huset

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen"

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 salgsoptillingens 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: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Ejendommen er ikke særskilt vurderet endnu, hvorfor ejendomsvurdering, ejendomsværdiskat, grundskyld mv. er foreløbige. Køber skal påregne at ejerudgift stiger.

Adresse: Marielyst Strandpark 275, 4873 Væggerløse

Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 208TJA-002309

Ejerudgift/md.: kr. 1.095

Dato: 20.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Grundskyld	kr. 2.000,00	Kontantpris/udbetalingkr. 1.795.000,00
Ejendomsværdiskat	kr. 816,00	Tinglysningsafgift af skødetkr. 2.350,00
Marielyst Strandpark Ferieby - årligt	kr. 3.300,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skødekr. 12.650,00
Husforsikring	kr. 1.362,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmiekr. 7.000,00
Renovation	kr. 3.800,00	I altkr. 1.817.000,00
Falsters Digelag	kr. 1.425,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.
Bøtø nor	kr. 184,00	
Ejd. Bidrag Bøtø nor	kr. 250,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 13.137,00	

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: Brutto **ekskl.** ejerudgift: md./ år. Netto **ekskl.** ejerudgift: md./ år v/ %
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: . 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: . **Forbehold:**

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.
Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>
Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Marielyst Strandpark 275, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 208TJA-002309
Ejerudgift/md.: kr. 1.095

Dato: 20.6.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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: