

# 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 Strandvej 59D, 2. tv., 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 2080000237  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 7.4.2025



## Beskrivelse:

### **Midt på Marielyst Torv, ligger denne store og lyse ferielejlighed.**

En ferielejlighed med områdets absolut optimale beliggenhed og storslået udsigt over det stemningsfyldte torv og med kig til det smukke dige og Østersøen. Her kan du købe en særdeles indbydende ferielejlighed i første række til alle aktiviteter. Bedre bliver det ikke, hvis man gerne vil følge med i livet på Marielyst Torv!!

Lejligheden ligger på 2.sal og er pænt og smagfuldt istandsat med store, lyse og veldisponeret rum. Her er rart at være. Lyse gulve, hvide vægge og lofter. Rummene fordeler sig på et stort, dejligt og centralt rum, som er stue / alrum / køkken. To gode og regulære soveværelser, et gæsteværelse/ekstra stue med skøn udsigt samt et tidløst badeværelse.

Fra lejligheden findes udgang til 2 altaner - fra soveværelse og fra køkken/alrum.

Samlet areal inkl. kælderrum er 101 m<sup>2</sup> / 82 m<sup>2</sup>.

Det hele understøtter følelsen af rigtig dansk sommerstemning og muligheden for at sidde på terrassen med grill og nyde et glas vin, lige ved torvet. Lejligheden ligger sydvest-vendt og der er gode parkeringsmuligheder ved indgang til ejendommen.

Marielyst er et virkelig populær feriested. Byen ligger ud til Østersøen, ca. 1,5 times kørsel til København. Marielyst er særdeles charmerende, en by som er fyldt med hygge og liv. Her er både sandstrand med badebro, herlige restauranter, cafeer, ishuse m.v. Mange nyder også at cykle eller gå dejlige ture. Især i sommerhalvåret er her fyldt med liv og stemning.

## 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: Peter Askholm

Adresse: Marielyst Strandvej 59D, 2. tv., 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 208000237  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 7.4.2025



Adresse: Marielyst Strandvej 59D, 2. tv., 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 2080000237  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 7.4.2025



Adresse: Marielyst Strandvej 59D, 2. tv., 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 2080000237  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 7.4.2025



**EFXIT**

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Marielyst Strandvej 59D, 2. tv., 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 208000237  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 7.4.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Fritidsbrug  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 1bh Stovby Fælledsø, Væggerløse  
BFE-nr.: 281150  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fælles vej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1938 / 1988

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 710.000,00  
Grundværdi: 26.200,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat:  
Grundlag for grundskyld:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

type: Køle/fryseskab mærke: Vestfrost  
type: Keramisk kogeplade mærke: Vestfrost  
type: Emhætte mærke: Silverline  
type: Opvaskemaskine mærke: Vestfrost

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

##### **Arealer\***

Grundareal udgør:	2180 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	82 m <sup>2</sup>
-heraf Andel af fælles vej	12 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	19 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	82 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter:**

14.7.1916 Dok om vej mv  
11.11.1968 Dok om brændsel/olielevering mv, Om resp se akt  
12.11.1970 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
21.11.1977 Dok om byggelinier mv  
23.5.1979 Retsanm Lokalplan Forprioritet  
20.9.1988 Kendelse vedr. partsfordeling for Falsterske Digelag  
15.11.1991 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se tillige akt AM451

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Marielyst Strandvej 59D, 2. tv., 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 208000237  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 7.4.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Tryg

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

*"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"*

#### 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Om boligskat - ejerbolig uden ny vurdering**

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

Der er ikke indsat beløb til ejendomsværdiskat. Ejerudgift er således ikke korrekt.

Pligt til medlemskab af Ejerforeningen Østersøens Perle A/S.

Fællesudgifter inkluderer:

Ejendomsskatter for hovedejendommen

Vedligeholdelse

Refa

bygningsforsikring

Adresse: Marielyst Strandvej 59D, 2. tv., 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 2080000237  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 7.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 0,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.750.000,00
Grundskyld 2024	kr. 2.646,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	12.350,00
Fællesudgifter til Ejerforening	kr. 16.000,00	I alt	kr.	1.762.350,00
Refa (renovation)	kr. 4.200,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.846,00			

#### 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

---

Adresse: Marielyst Strandvej 59D, 2. tv., 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 2080000237  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 7.4.2025

---

**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:**