

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



Nældevej 1

4873 Væggerløse

Pris	1.995.000 kr.
Udbetaling	100.000 kr.
Brutto	11.094 kr.
Netto	8.812 kr.
Ejerudgift (md)	2.755 kr.
Boligareal	102 m ²
Udhus	84 m ²
Grundareal	1.007 m ²
Værelser	3
Antal plan	1
Byggeår	1967/1993
Sagsnummer	2026072
Ejendomstype	Fritidsbolig

MARIELYST - Sommerhus med mange muligheder og nær badestranden m.m.

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: Nældevej 1, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026072
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 05.06.2026



Velkommen til Nældevej 1, Marielyst.

Søger du et fritidshus med nem vedligeholdelse, som trænger til nogen modernisering, og som byder på masser af sjæl og charme, så kan dette fritidshus måske være noget for dig.

Centralt beliggende i Marielyst nær den børnevenlige badestrand, området ved Kjørups Kro, hvor der er hyggelige spisesteder og kan købes is. En rask gåtur, og man er ved Marielyst Torv, hvor der er rig mulighed for at shoppe, spise en is, nyde et godt måltid mad og blive underholdt af god musik.

Her får du muligheden for at sætte dit eget præg, huset har igennem mange år været ejet af samme ejer. Huset er igennem tiden blevet tilbygget, og bl.a. i år 1993 er der blevet opført et stort udhus/anneks i gule mursten på 46 m², som har fungeret som beboelse for ejer (stort værelse/stue og badeværelse).

Grunden er flot beplantet med græsplæne og varieret beplantning, dejlige terrasser, gode lækroge og god plads til familiehygge.

Huset er indrettet med:

Entré. Køkken. 2 værelser med trægulv og skab. Badeværelse med vaskemaskine, bruseniche, vask og toilet. Dejlig vinkelopholdsstue med luft til luft varmepumpe og brændeovn. Udgang til dejlig udestue, hvor det er næsten som at sidde i haven. Fra udestuen er der adgang til god overdækket terrasse.

God og solid bygning (udhus), hvor der er badeværelse med bruseniche. Stort hobbyrum/aktivitetsstue, som er helårsanvendeligt, der er her luft til luft varmepumpe.

Endvidere udhuse med plads til diverse.

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.

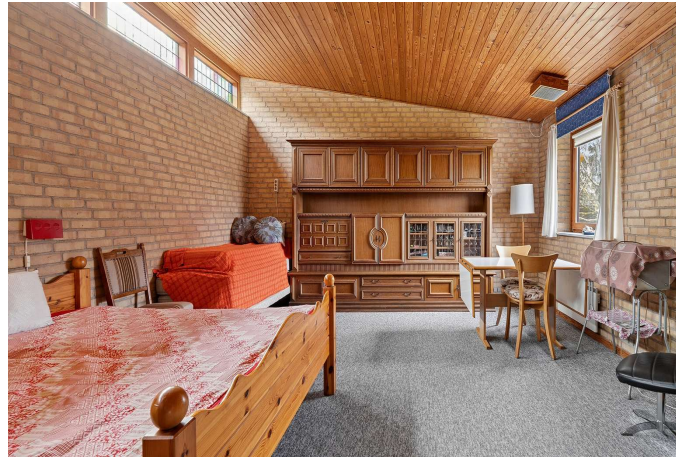
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anne Bogø Rasmussen

Adresse: Nældevej 1, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

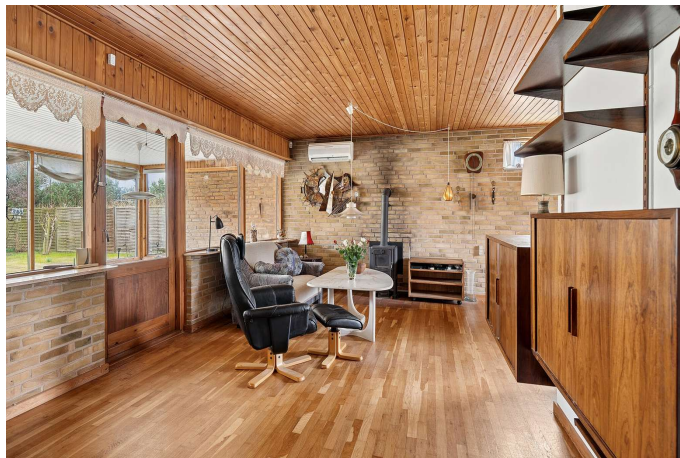
Sagsnr.: 2026072
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 05.06.2026



Stort anneks/udhus med godt opholdsrum

Stue



Stue



Stue

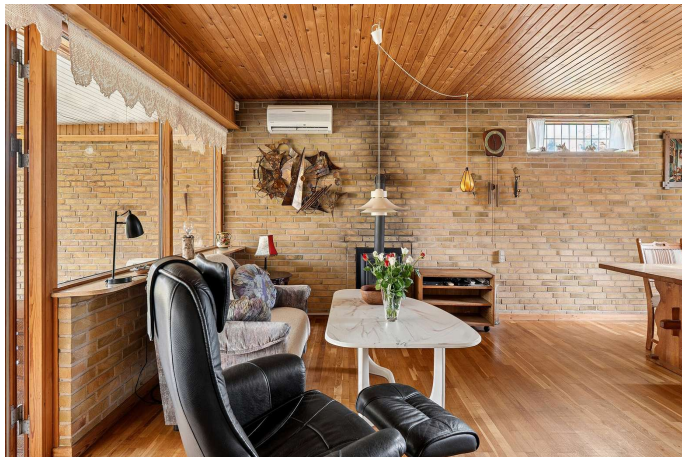


Del af stue

Adresse: Nældevej 1, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026072
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 05.06.2026



Stue



Stue



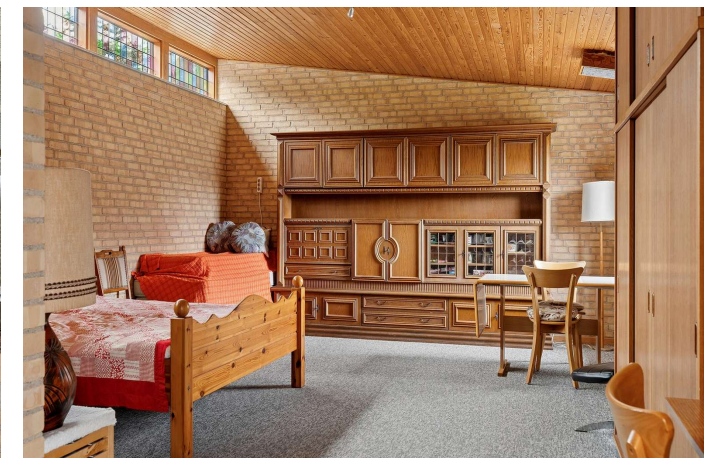
Gang



Udestue



Den dejlige udestue



Opholdsrummet i udhus/anneks

Adresse: Nældevej 1, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026072
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 05.06.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Køkken



Badeværelse

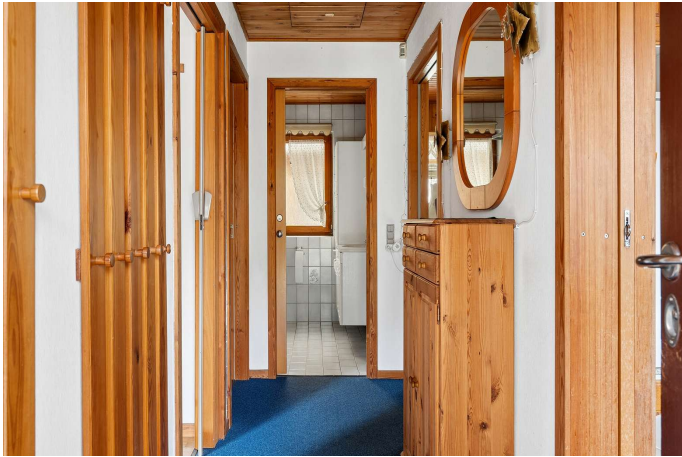


Badeværelse i udhus/anneks

Adresse: Nældevej 1, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026072
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 05.06.2026



Gang



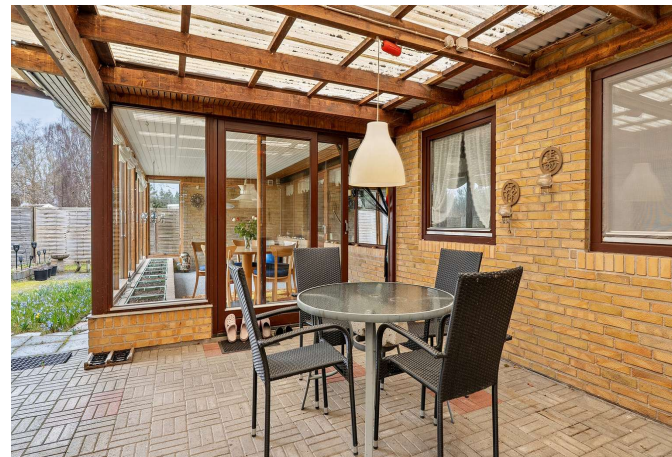
Entrè



Overdækket terrasse



Overdækning



Overdækket terrasse



Lidt stemning

Adresse: Nældevej 1, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026072
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 05.06.2026



Skur



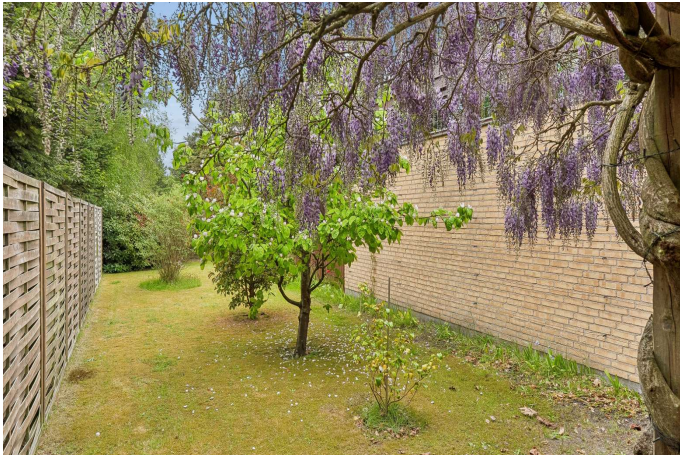
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

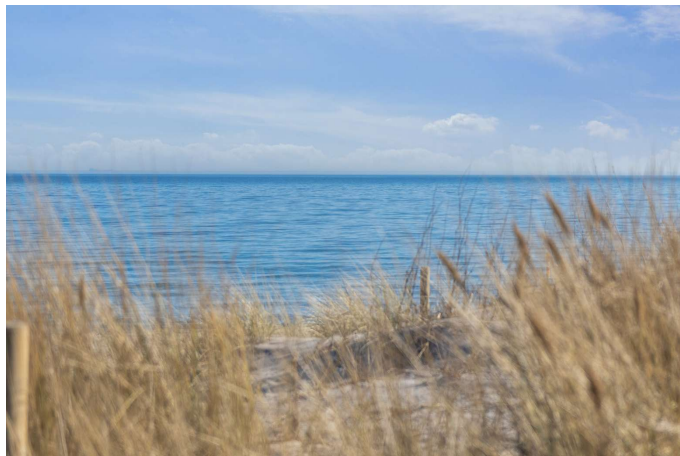
Adresse: Nældevej 1, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026072
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 05.06.2026



Område



Område



Område

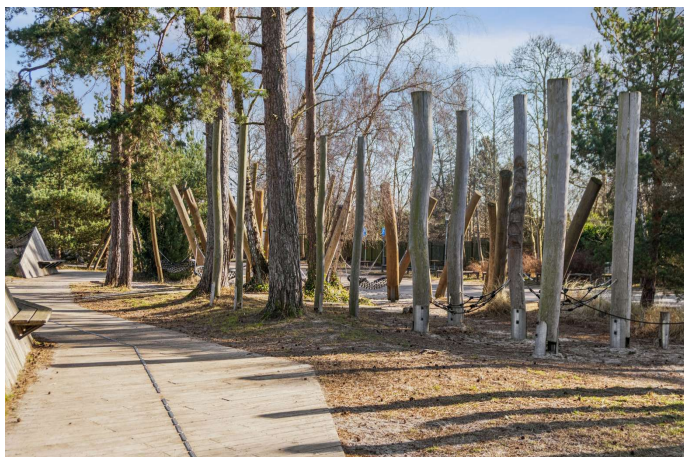


Område

Adresse: Nældevej 1, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026072
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 05.06.2026



Område



Område

Adresse: Nældevej 1, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026072
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 05.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 2m Bøtø By, Væggerløse
BFE-nr.: 3133874
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1967/1993

Arealer**

Grundareal: 1.007 m²
Boligareal i alt: 102 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 46 m²
Udhus: 7 m²
Udhus: 22 m²
Udhus: 9 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.084.000
Grundværdi: 905.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.667.200
Grundlag for grundskyld: 724.000

** 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: 13.10.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 28.02.1967 - Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 20.09.1988 - Kendelse vedr. partsfordeling for Falsterske Digelag
- Nr. 7: 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):

Køleskab (Electrolux), Ovn (Whirlpool), Opvaskemaskine (Hisense), Kogeplade (Ceran)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Ejendommen sælges som et dødsbo, og tilbageværende indbo ved overdragelsen, medfølger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nældevej 1, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026072
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 05.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Nældevej 1, 4873 Væggerløse
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026072
 Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 05.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.503	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	11.512	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Grundejerforening	kr.	445	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Kystbeskyttelse	kr.	1.935	I alt	kr.	2.026.496
Husforsikring	kr.	5.687			
Rottebekæmpelse	kr.	225			
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	33.064		

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.094 md. / 133.131 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.812 md. / 105.749 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: Nældevej 1, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026072
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 05.06.2026

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:

Nr. 6: hovedstol kr. 930.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Marielyst 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



Anne Bogø Rasmussen
Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916

abr@john-ole.dk