

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



Glentevej 6 4873 Væggerløse

Pris	2.995.000 kr.
Udbetaling	150.000 kr.
Brutto	16.670 kr.
Netto	13.243 kr.
Ejerudgift (md)	3.256 kr.
Boligareal	49 m ²
Udhus	15 m ²
Grundareal	712 m ²
Værelser	3
Antal plan	1
Byggeår	1953/1986
Sagsnummer	2026246
Ejendomstype	Fritidsbolig

Et af Marielyst's mest attraktive placeringer - 3. række fra badestranden og gåafstand til Tor-

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: Glentevej 6, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026246
Ejerudgift/md.: kr. 3.256

Dato: 13.07.2026



Marielyst - velkommen til "Askepot" - Glentevej 6.

Wow, se her, et helt vidunderligt sted og en fantastisk placering, både meget tæt på badestranden og i gåafstand til Marielyst centrum. Et af de mest attraktive beliggenheder i Marielyst. Der er ikke mange af de "gamle" oprindelige sommerhuse tilbage i Marielyst. Askepot er en af dem, her oser af dejlig atmosfære, og igennem årene er huset nænsomt renoveret og holdt af. Ifølge BBR er huset 49 m2 men bygningssagkyndig har opmålt huset til boligareal på 58 m2 + udhus/anneks samt den dejlige overdækket terrasse, som er afskærmet, og hvor der er udepejs.

Grunden er på 712 m2 - skøn naturgrund, sælger har ikke oplevet at der har stået vand på grunden. Her er plads til familiehytte, og der kan både findes læ, sol og skygge. Samtidig er grunden nem at passe. Rådyrene kommer på besøg af og til og her er rigt fugleliv.

Sommerhuset fremtræder i velholdt stand og er løbende moderniseret med respekt for husets oprindelse.

Sommerhuset er indrettet med:
Indgang/værelse med sovepladser. Hyggelig stue med trægulv og brændeovn. Lyst lille køkken. Mellemgang med god skabsplads. Pænt badeværelse med gulvvarme, bruseniche, vask og toilet. Dejligt soveværelse.
Fra opholdsstuen er der udgang til fantastisk overdækket terrasse, som er afskærmet fra 3 sider og hvor der er udepejs.

Endvidere udhusbygning, hvor der er indrettet et værelse og redskabsrum.

Udhus bagest i haven til brænde eller andet (er ikke registreret på BBR)

Kom og oplev dette herlige sommerhus med en helt unik beliggenhed.

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: Glentevej 6, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026246
Ejerudgift/md.: kr. 3.256

Dato: 13.07.2026



Overdækket terrasse med udepejs



Marielyst Strand



Stue / alrum



Overdækket terrasse, afskærmet og med udepejs



Køkken/stue



Stue med dejligt kig til haven

Adresse: Glentevej 6, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026246
Ejerudgift/md.: kr. 3.256

Dato: 13.07.2026



Stue



Stue / køkken



Stuen har brændeovn



Stue / køkken



Stue



Køkken

Adresse: Glentevej 6, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026246
Ejerudgift/md.: kr. 3.256

Dato: 13.07.2026



Køkken



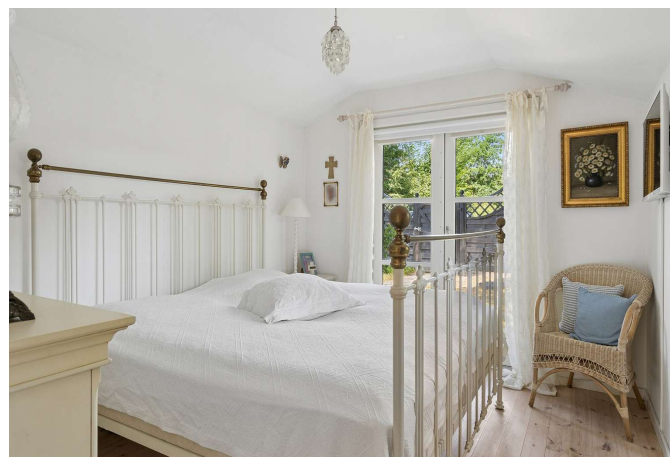
Badeværelse



Mellemgang med skabe og kig til badeværelset



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Glentevej 6, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026246
Ejerudgift/md.: kr. 3.256

Dato: 13.07.2026



Værelse/gennemgangsværelse



Værelse / gennemgangsværelse



Værelse/gennemgangsværelse



Fint værelse i udhusbygning



Værelse i udhusbygning



Hygge stemning

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

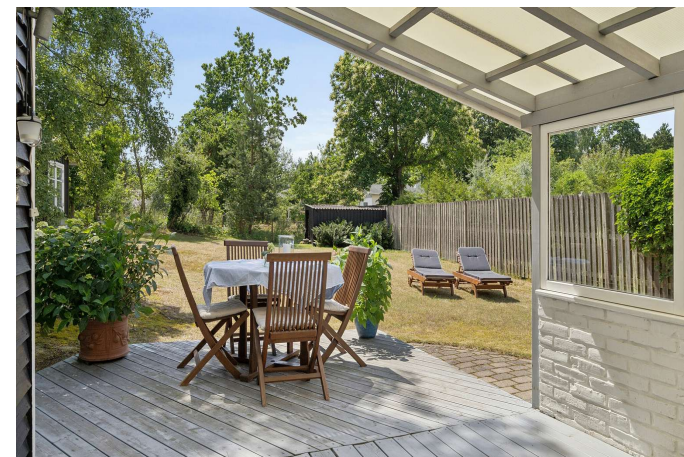
Adresse: Glentevej 6, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026246
Ejerudgift/md.: kr. 3.256

Dato: 13.07.2026



Udhusbygning



Terrasse og haven



Del af haven



Udendørs



Huset

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

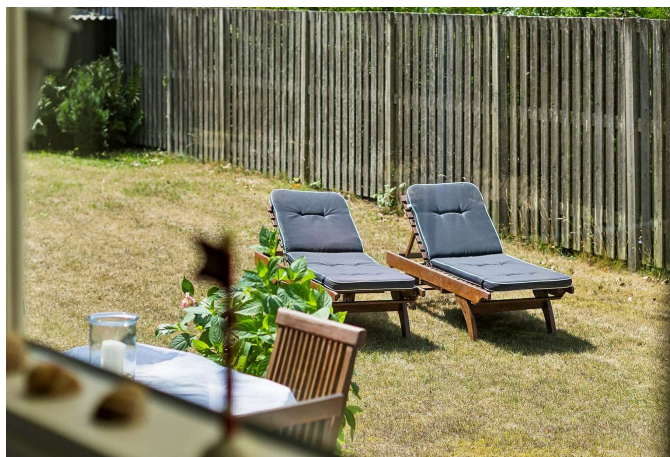
Adresse: Glentevej 6, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026246
Ejerudgift/md.: kr. 3.256

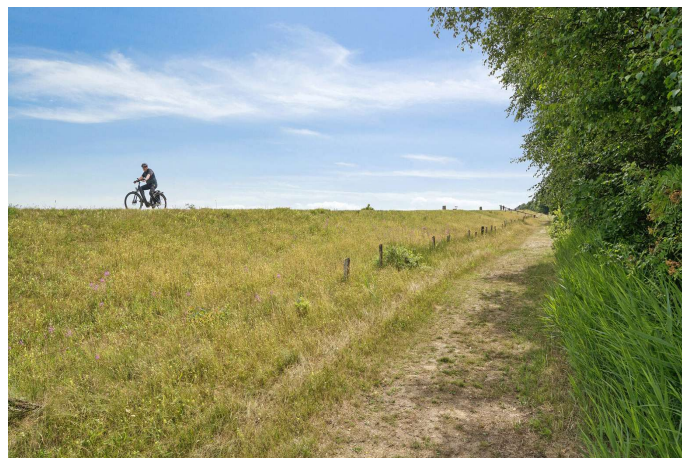
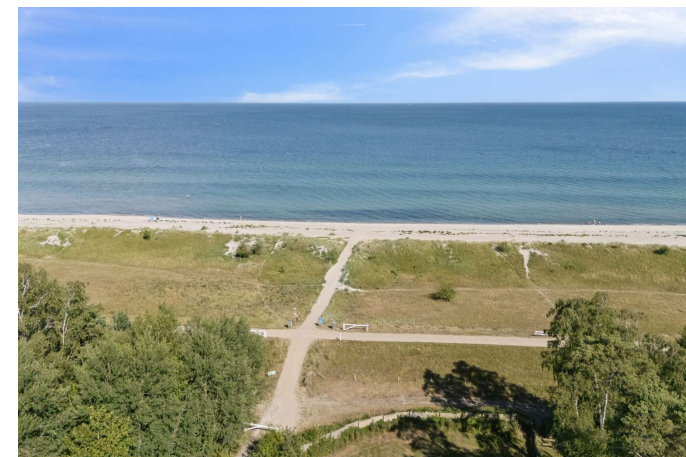
Dato: 13.07.2026



Sommerhuset



Skøn have



Diget



Børnevenlig badestrand



Adresse: Glentevej 6, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026246
Ejerudgift/md.: kr. 3.256

Dato: 13.07.2026

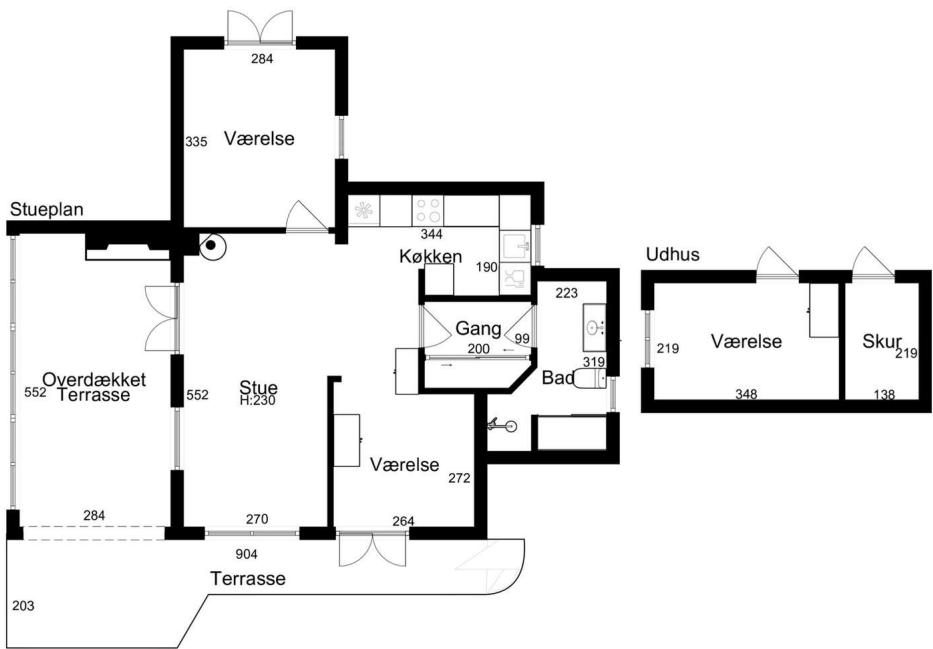


Cykel- og gangsti ved strandområdet

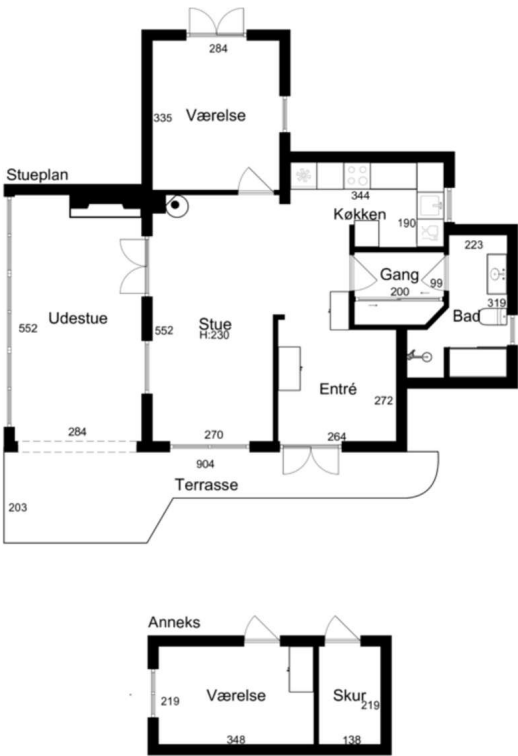
Adresse: Glentevej 6, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026246
Ejerudgift/md.: kr. 3.256

Dato: 13.07.2026



Alle plan (1x1)



Alle plan (2x3)

Dato: 13.07.2026



Adresse: Glentevej 6, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026246
Ejerudgift/md.: kr. 3.256

Dato: 13.07.2026

Ejendomsdata*: Ejendommen Ejendomstype: Fritidsbolig Må benyttes til: Fritidsbolig Kommune: Guldborgsund Matr.nr.: 2ix Stovby Fælledsø, Væggerløse BFE-nr.: 3139062 Zonestatus: Sommerhusområde Vej: Privat fællesvej Opført/ombygget år: 1953/1986			Arealer** Grundareal: 712 m ² Boligareal i alt: 49 m ² Øvrige arealer: Overdækket terrasse: 17 m ² Udhus: 15 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: 13.12.1901 - Interessentskabskontrakt om tilplantning af et areal medskov - Nr. 2: 14.03.1977 - Dok om tilladelse til opførelse af et udhus mv - Nr. 3: 23.05.1979 - Retsanm Lokalplan Forprioritet - Nr. 4: 20.09.1988 - Kendelse vedr. partsfordeling for Falsterske Digelag - Nr. 5: 15.01.2019 - Vedtægt for Det Falsterske Digelag Planer Kommuneplan MARI S3 - Marielyst sommerhusbebyggelse, Elkenøre/Sildestrup/Stovby Klit Lokalplan SYD 5.7.2-01 - Trafiksanering af område mellem Marielyst		
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag Offentlig vurdering pr. 2024 Ejendomsværdi: 1.834.000 Grundværdi: 1.559.000 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.467.200 Grundlag for grundskyld: 1.247.200								
Tilbehør: Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat): Opvaskemaskine (Point), Mikrobølgeovn (Idèline), Komfur (Gorenje), Emhætte (Electrolux), Køle/fryseskab (Blomberg)								
Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger <u> X </u> Ja <u> </u> Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Indbo og inventar medfølger efter nærmere aftale med sælger						Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.		

Adresse: Glentevej 6, 4873 Væggerløse Kontantpris: kr. 2.995.000		Sagsnr.: 2026246 Ejerudgift/md.: kr. 3.256	Dato: 13.07.2026
<u>Forsikringsforhold:</u> Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Insekt: Rørskade: Forbehold:		<u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u> Renovation: Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået. Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003 Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [sammt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.	
<u>Ejendommens forsyningsmæssige forhold</u> Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen Varmeinstallation: Elvarme Ejendommens primære varmekilde: Elvarme Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn Vand: Privat vandforsyningsanlæg Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem		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.	
<u>Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:</u> 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.			
<u>Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:</u> Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.			

Adresse: Glentevej 6, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026246
Ejerudgift/md.: kr. 3.256

Dato: 13.07.2026

Ejerudgift 1. år:			Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.483		Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	19.830		Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.758		Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.139
Grundejerforening/ Stovby Klit Grundejerforening	kr.	450		Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Kystbeskyttelse	kr.	1.425		I alt	kr.	3.030.989
Husforsikring/anslået	kr.	5.000				
Rottebekæmpelse	kr.	128				
Skorstensfejning/anslået	kr.	1.000				
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	39.074		

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.670 md. / 200.043 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.243 md. / 158.915 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 kon-
verterbart 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 her-
under. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026
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. Gennem-
snitsrenten 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 ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Glentevej 6, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026246
Ejerudgift/md.: kr. 3.256

Dato: 13.07.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen



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