

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



## Marielyst Strandvej 18 4873 Væggerløse

Pris	1.995.000 kr.
Udbetaling	100.000 kr.
Brutto	10.994 kr.
Netto	8.763 kr.
Ejerudgift (md)	3.188 kr.
Boligareal	151 m <sup>2</sup>
Udhus	630 m <sup>2</sup>
Grundareal	4.600 m <sup>2</sup>
Værelser	5
Antal plan	1
Byggeår	1902
Sagsnummer	25038-1
Ejendomstype	Villa
Energimærke	

Villa med store udbygninger på attraktive Marielyst

# 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: Marielyst Strandvej 18, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25038-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.188

Dato: 13.05.2026



På Marielyst Strandvej 18 finder du en rummelig villa med mange udbygninger med god synlig beliggenhed ved adgangsvejen til Marielyst - ideel til den selvstændige håndværker.

Huset er indrettet som følgende:

Entré med adgang til rummelig stue hvorfra du har adgang til værelse i god størrelse. Ydermere køkken med udgang til stor træterrasse samt trappe til førstesalen. Videre har du godt bryggers med vask, badeværelse med brus, toilet og vask samt fyrrum/teknikrum.

Førstesalen er indrettet med repos samt to gode værelser.

Udvendigt har du også et hyggeligt gårdmiljø med adgang til et par udhuse til opbevaring samt et disponibelt rum. Ydermere stor carport.

Ud over huset har du flere anvendelige udhuse med blandt andet fint værksted med støbte gulve og rulleport samt godt disponibelt rum. Her er også installeret toilet (ikke registreret).

Der er i udbygningerne også indrettet 3 ferielejligheder i alt, de er ikke registreret som bolig. Den ene er indrettet i en skurvogn hvor du her også har toilet og bad (Ikke registreret).

De to andre lejligheder finder du i udbygningen der er parallelt med selve huset. Disse er indrettet med værelse, toilet og bad samt køkkenfaciliteter. Den ene lejlighed byder også på stort opholdsrum. De er heller ikke registreret.

Ydermere har du her også værksted med trappe til stort loftrum.

Der findes også god hal med stor port og tilstødende opbevaringsrum. Hallen er lige nu udlejet, men lejer kan eventuelt opsiges med 3 måneders varsel.

Alt i alt en spændende ejendom med mange muligheder på en god beliggenhed.

Tøv ikke med at kontakte os for en fremvisning.

## 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: Lasse Øster Dalsgaard

Adresse: Marielyst Strandvej 18, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25038-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.188

Dato: 13.05.2026



Entré



Stue



Stue



Værelse



Køkken



Køkken

Adresse: Marielyst Strandvej 18, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25038-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.188

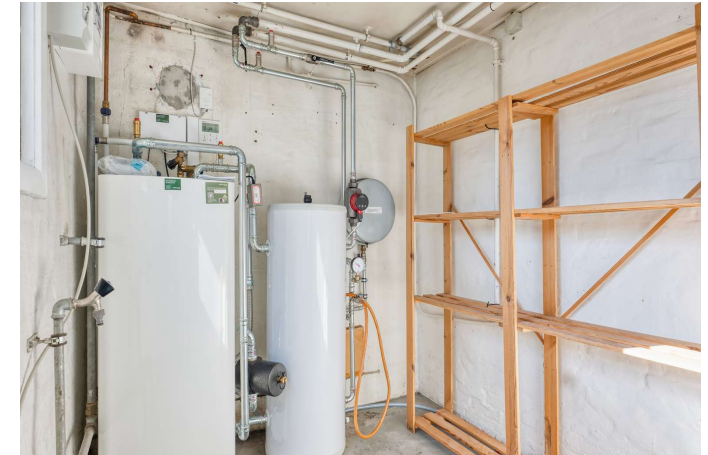
Dato: 13.05.2026



Bryggers



Badeværelse



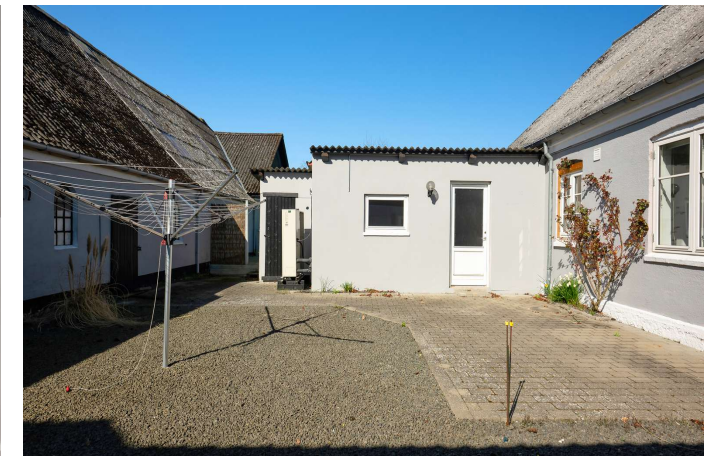
Fyrrum



Værelse



Soveværelse



Gårdhave

Adresse: Marielyst Strandvej 18, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25038-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.188

Dato: 13.05.2026



Terrasse



Facade erhverv



Hal



Hal



Lade



Facade havesiden

Adresse: Marielyst Strandvej 18, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25038-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.188

Dato: 13.05.2026



Værksted



Uudnyttet loft



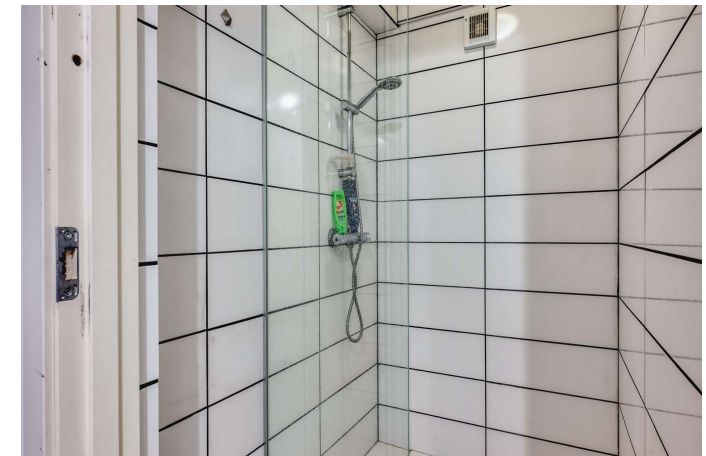
Køkken



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Marielyst Strandvej 18, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25038-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.188

Dato: 13.05.2026



Værelse



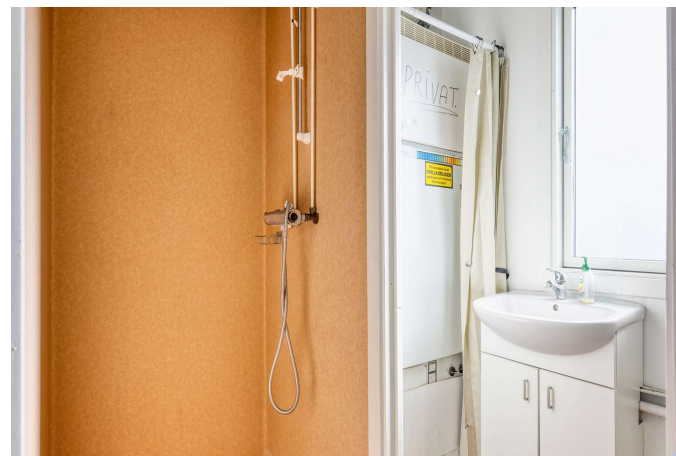
Facade



Køkken



Værelse



Badeværelse

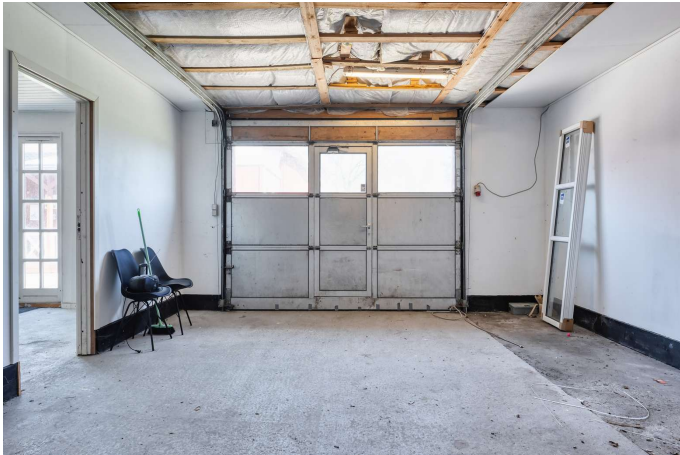


Facade

Adresse: Marielyst Strandvej 18, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25038-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.188

Dato: 13.05.2026



Garage



Kontor



Toilet



Luftfoto



Luftfoto



Facade havesiden

Adresse: Marielyst Strandvej 18, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25038-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.188

Dato: 13.05.2026

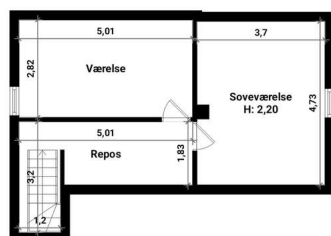


Facade havesiden

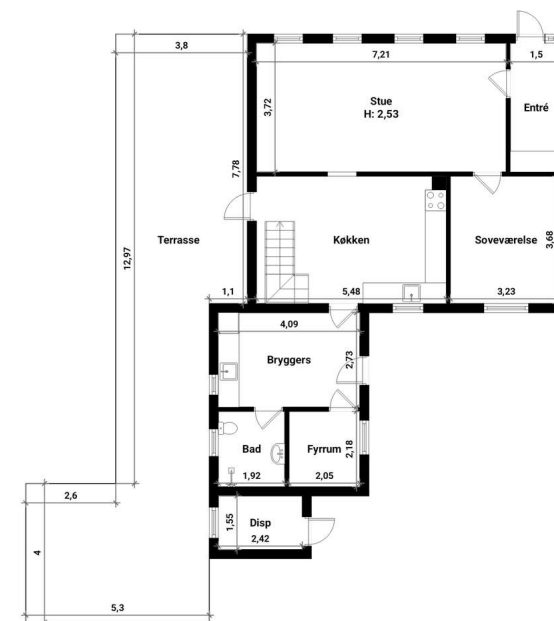
Adresse: Marielyst Strandvej 18, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25038-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.188

Dato: 13.05.2026



Plantegning



Plantegning



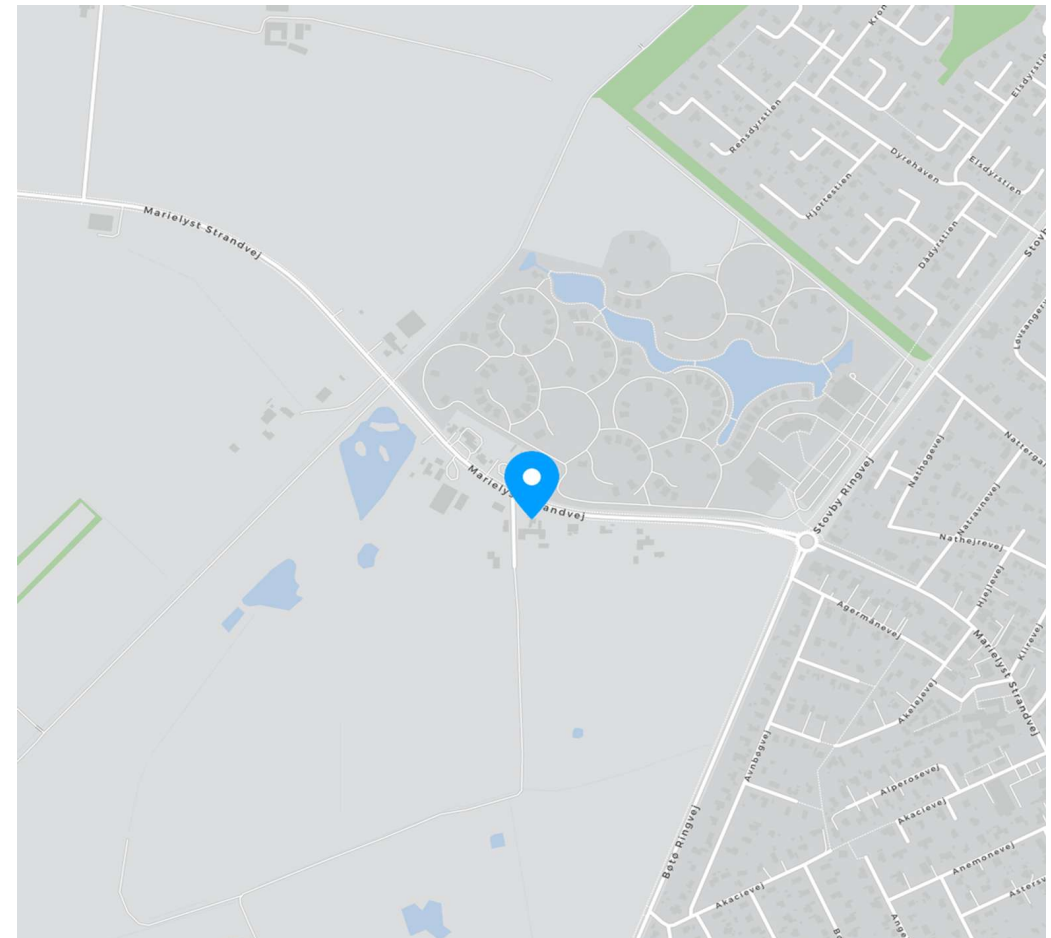
Adresse: Marielyst Strandvej 18, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25038-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.188

Dato: 13.05.2026



Plantegning



Adresse: Marielyst Strandvej 18, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25038-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.188

Dato: 13.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 9h Bøtø By, Væggerløse  
BFE-nr.: 8130606  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1902

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.869.000  
Grundværdi: 1.295.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.495.200  
Grundlag for grundskyld: 1.036.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 4.600 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 1.380 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 151 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 102 m<sup>2</sup>  
Udhus: 128 m<sup>2</sup>  
Udhus: 98 m<sup>2</sup>  
Udhus: 168 m<sup>2</sup>  
Udhus: 32 m<sup>2</sup>  
Udhus: 102 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 12.10.1943 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil  
- Nr. 2: 27.08.1954 - Afvandingskommissionskendelse akt 30\_M\_620  
- Nr. 3: 10.10.1970 - Dok om adgangsbegrænsning mv  
- Nr. 4: 21.11.1977 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 5: 20.09.1988 - Kendelse vedr. partsfordeling for Falsterske Digelag  
- Nr. 6: 15.01.2019 - Vedtægt for Det Falsterske Digelag  
- Nr. 7: 24.04.2025 - PÅBUD OM FORBUD MOD ERHVERVSMÆSSIG ANVENDELSE AF PESTICIDER I BORINGSNÆRT BESKYTTELSESOMRÅDE

**Planer**

Lokalplan 131 - Facade- og skiltelokalplan Marielyst  
Lokalplan 131 - Facade- og skiltelokalplan Marielyst

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Marielyst Strandvej 18, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25038-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.188

Dato: 13.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej                                      Insekt: Nej                                      Rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Renovation:**

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0                                      Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: 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 salgsoptstillingens 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 er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Marielyst Strandvej 18, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25038-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.188

Dato: 13.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.626	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	16.472	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	403	I alt	kr.	2.018.850
Husforsikring	kr.	10.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.259			

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 10.994 md. / 131.930 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.763 md. / 105.153 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: 30.04.2026

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: Marielyst Strandvej 18, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25038-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.188

Dato: 13.05.2026

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. 8: hovedstol kr. 315.000  
Nr. 9: hovedstol kr. 284.000  
Nr. 10: hovedstol kr. 1.170.000

**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-  
søerne 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



**Lasse Øster Dalsgaard**  
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

ld@john-ole.dk