

REAL



Blommestien 19, Marielyst/Sildestrup strand, 4872 Idestrup

Ejd. type	Fritidsgrund	Grund m2	2.051
Kontantpris	695.000		
Udbetaling	35.000		
Ejerudgift	636		

Sagsnr. **6002953**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F / Tlf. 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Salgsopstilling

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

CVR-nr. 28120699

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F

Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/nykoebing

REAL

Adresse: Blommestien 19, Marielyst/Sildestrup strand, 4872 Idestrup
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 6002953
Ejerudgift/md.: kr. 636

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Blommestien 19 – byg drømmehuset nu, og nyd den første is på terrassen til sommer

Forestil jer en sommermorgen, hvor duggen lige har sat sig i græsset, lærkerne holder koncert over naturarealet, og I tager den første kop kaffe med kig til vandhullet, mens solen rammer terrassen helt rigtigt. Det er ikke et feriemagasin—det er ferie på Blommestien 19.

Her får I hele 2051 m² at lege på, endda direkte ud til grundejerforeningens naturområde med vandhul og biodiversitet, der vil få både sommerfugle og ornitologer til at nikke anerkendende. Placeringen i udstykningen er noget nær genial: I kan vende huset, så I får morgenlys i køkkenet, læ til frokosten og solnedgangen på terrassen udenfor stuen—det er som at få et indbygget solkompas med i handelen.

Hvorfor så lige Marielyst? Fordi I her får den klassiske sydkystsmagi: kilometerlange sandstrande, klart badevand, ishus i cykelafstand og et sommerliv, der balancerer perfekt mellem ro og “nu-skal-vi-altså-også-lidt-ud”. Der er stier til aftenture, minigolf til familiens konkurrencegen, hyggelige spisesteder og gode indkøbsmuligheder—alt det, der gør, at weekender forsvinder som smør på en nybagt bolle. Og når I ikke selv er her, vil et moderne, velindrettet sommerhus i dette område være eftertragtet i udlejning. Med god planløsning, flere soveværelser og store terrasser kan huset ganske enkelt arbejde for jer, mens I arbejder på noget helt andet.

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: Maria Nordal Jensen



Adresse: Blommestien 19, Marielyst/Sildestrup strand, 4872 Idestrup
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 6002953
Ejerudgift/md.: kr. 636

Dato: 06.12.2025

Det praktiske er på jeres side—også tidsmæssigt. Køb nu, vælg typehus eller entreprenør, og kom i gang, så I kan flytte ind i sol og sommer. Reglerne er til at forstå: Området er udlagt til sommerhus (Lokalplan nr. 67 og kommuneplantillæg nr. 2; Kommuneplan 2023–2035, MARI S7). I kan bygge i 1 etage op til 5 meters højde, og bebyggelsesprocenten er 10 %—hvilket på en grund som denne betyder op til ca. 205 m² !

Her er plads nok til at tænke stort: rummeligt køkken/alrum med skydedøre mod haven, 3–5 værelser, 2 bade, depot/teknik og et lækkert udemiljø med flere terrasser, ude dusch og måske en svømningpool eller hobbyrum.

Forsyningerne? El-tilslutningen er betalt, gråt spildevand er betalt (I står selv for arbejdet på egen grund), og regnvand nedsives på egen matrikel—det kan klares med en faskine, der alligevel pynter på samvittigheden. Vand: der er betalt for hovedanlæg og forsyningsledning. Køber skal blot betale stikledningsbidrag på 5.000 kr. samt målerbrønd. Opvarmning sker med el—og her giver en varmepumpe eller jordvarme rigtig god mening, så sommerhuset føles rart på skuldere sæsonerne og økonomien også kan lide det.

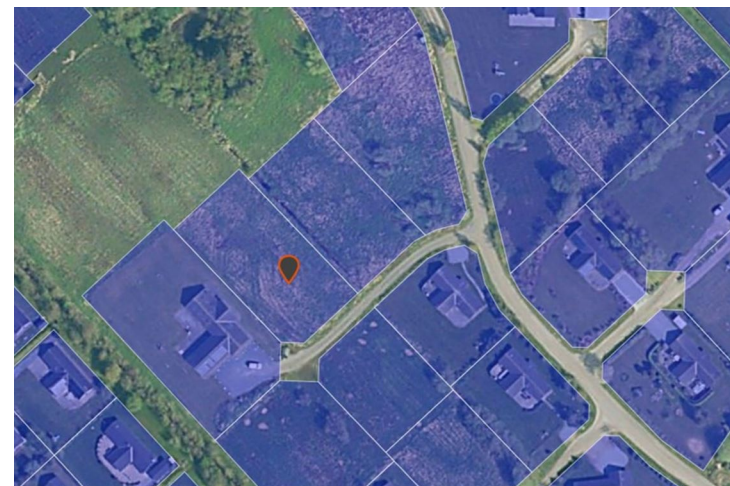
Kort fortalt: En sjældent stor byggegrund på den bedste kant af udstykningen—med naturen som nabo, solen overalt på grunden og stranden indenfor gåafstand.

Det er lige præcis den kombination, der gør Marielyst-sommeren til noget særligt, år efter år. Grib chancen nu, så I kan bygge i tide og stå helt klar til sommer—med nøglen i hånden, grillen tændt og feriefreden på plads.

Adresse: Blommestien 19, Marielyst/Sildestrup strand, 4872 Idestrup
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 6002953
Ejerudgift/md.: kr. 636

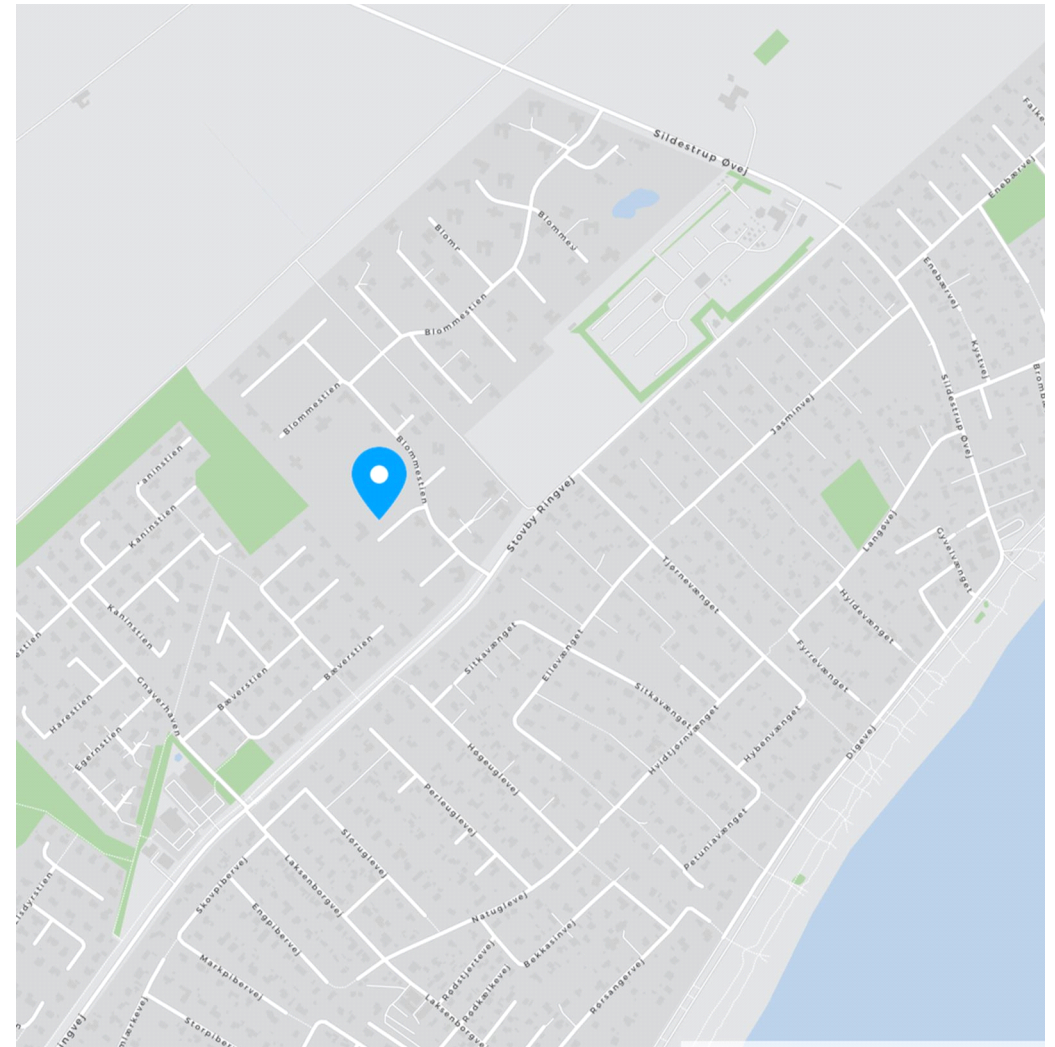
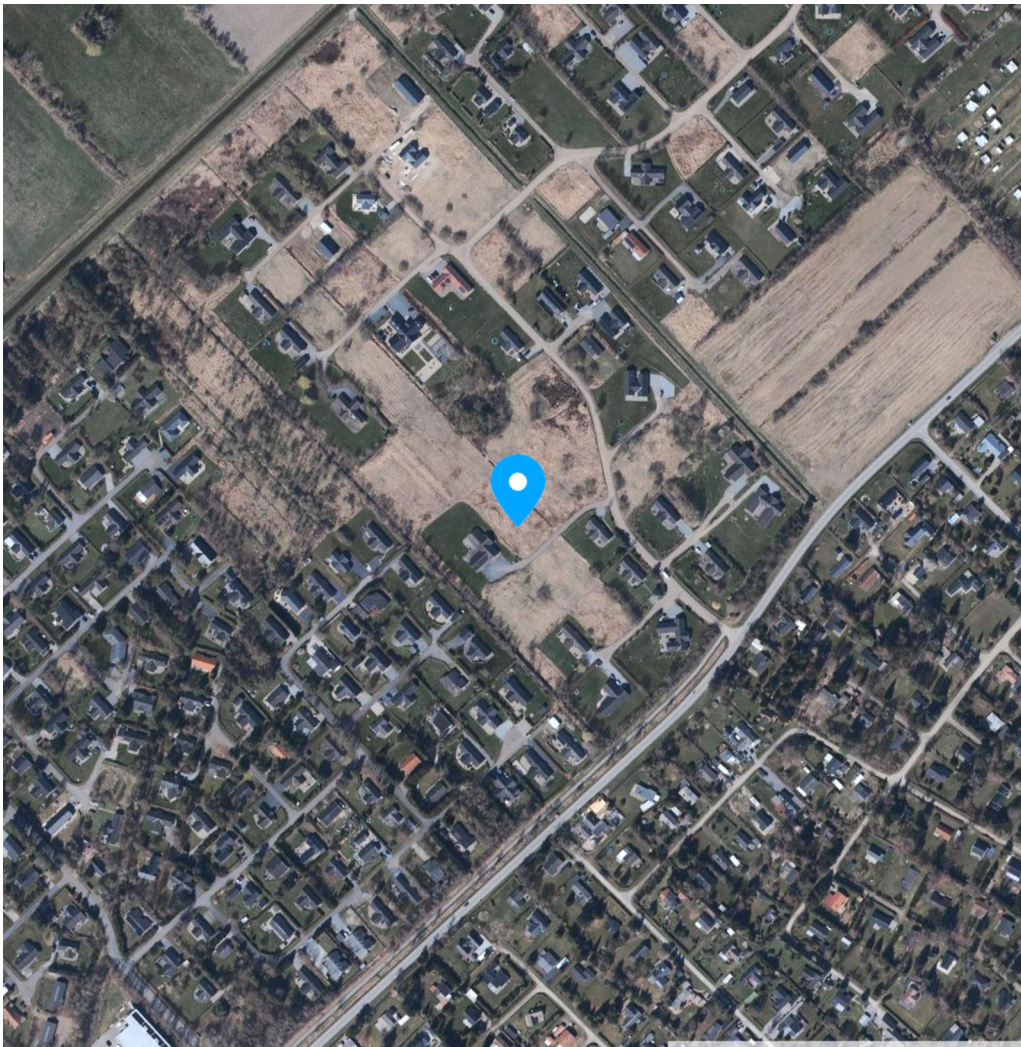
Dato: 06.12.2025



Adresse: Blommestien 19, Marielyst/Sildestrup strand, 4872 Idestrup
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 6002953
Ejerudgift/md.: kr. 636

Dato: 06.12.2025





Adresse: Blommestien 19, Marielyst/Sildestrup strand, 4872 Idestrup
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 6002953
Ejerudgift/md.: kr. 636

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsgrund
Må benyttes til: sommerhus bebyggelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 23 fd Bøtø Nor, Idestrup
BFE-nr.: 10034141
Parcel nr.:
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat
Kloak: Spildevandskloakeret

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Grundværdi: 288.600 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer

Grundareal udgør: 2.051 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 27.08.1954 Afvandingskommissionskendelse
Nr. 3 lyst d. 10.10.2006 Lokalplan 67
Nr. 3 lyst d. 15.01.2019 Vedtægter for Det Falsteriske Digelag

Jordbundsundersøgelser : Jf. standardbestemmelserne i købsaftalen kan køber få foretaget jordbundsundersøgelse. Udgift til jordbundsundersøgelse afholdes af køber. Evt. indsigelse vedr. dette skal ske senest 20 dage efter underskrift på købsaftalen. En evt køber oplyses samtidige om, at sommerhusområdet er beliggende hvor der har været gammel havbund og der må påregne ekstra udgifter til fundering, dels da der er sandbund, og som oftest et sætningsgivende lag "gytje" der oftest ligger mellem 3-4,5 meter nede.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Planer: Lokalplan nr. 67 samt kommuneplantillæg nr. 2 : For sommerhusområde ved Sildestrup Øvej og Stovby Ringvej på Marielyst & Kommuneplan 2023-2035 afsnittet om MARI S7 på siderne 632-633.
Området er et sommerhusområde syd for Sildestrup Øvej - Generel anvendelse: Sommerhusområde. Planlagt zonestatus: Sommerhusområde. Bebyggelsesomfang: Maksimal bebyggelsesprocent er 10 % af den enkelte ejendom. Maksimalt antal etager er 1. Maksimal højde er 5 m. Opholds- og friarealer: Kommuneplanens generelle retningslinjer gælder?

Spildevandsplan: Bøt04 Spildevand

Sildestrup Strand Grundejerforening : Pligt til medlemskab og pligt til betaling til pumpefonden. Se mere på Grundejerforeningens hjemmeside www.sildestrupstrand.dk
Der betales endvidere Vejbidrag på huse op til 200 m² kr. 420 og på huse over 200 m² betales der 1050 kr. (2025 priser)

Fibernet: Der er fibernet i området, køber skal betale for evt. tilslutning.

Grundskyld 2025: Grundene har ikke fået ny vurdering og derfor er vurderingen på grundene ansl. og derved er beregning af grundskyld 2025, ligeledes anslået. Køber skal derfor tåle at beløbet kan ændres.

Adresse: Blommestien 19, Marielyst/Sildestrup strand, 4872 Idestrup
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 6002953
Ejerudgift/md.: kr. 636

Dato: 06.12.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de boringer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Hovedtrækkene fra den foreliggende geotekniske rapport er: Nuværende ejer har fået foretaget en geoteknisk jordbundsundersøgelse i forbindelse med hans erhvervelse af matriklen. Rapporten er udført af Boregruppen A/S den 18. juni 2021, ref. TJ/SNR – 215.845.
Rapporten kan fremsendes ved henvendelse til ejendomsmægler.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja
Marielyst Vandværk

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja
Clorius

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja
Guldborgsund Forsyning (spildevand)

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Ja
Opvarmes med el

Marielyst Vandværk : Der er betalt for hovedanlæg og forsyningsledning til Marielyst Vandværk, der mangler dog bidrag til stikledning som koster kr. 5000,- inkl moms for 32 mm, dette beløb betales af køber. Ligesom der skal betales for målerbrød.

Strøm : Tilslutning er betalt.

Guldborgsund Forsyning : Der er betalt for tilslutning til Guldborgsund Forsyning (grå spildevand), køber skal dog bekoste arbejde på egen grund. Bemærk også at køber skal påregne udgifter til at regnvand skal føres til nedsivning på egen grund f.eks via faskine.

Varme : Området opvarmes med el som der er betalt tilslutning til. Opvarmning kan med fordel ske via varmepumpe, jordvarmeanlæg eller andet.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgssopstillingen.



Adresse: Blommestien 19, Marielyst/Sildestrup strand, 4872 Idestrup
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 6002953
Ejerudgift/md.: kr. 636

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	4.556	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundejerforsikring	kr.	336	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Kystbeskyttelse (Falsters Digelag+Bøtø Nor+Ejd. Bidrag Bøtø Nor) år 2025, ansl.	kr.	1.871	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Røttebekæmpelse anslået 2025	kr.	50	Sildestrup Strand Grundejerforening ejerskiftegebyr 2025 kr.	kr.	500
Pumpefond 2025	kr.	400	I alt	kr.	714.050
Vejbidrag (under 200 m2 hus) 2025	kr.	425	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		7.638			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.100 md./ 49.197 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.217 md./ 38.607 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 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: 06.12.2025
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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 tillige henvise til: Jyske Bank



Adresse: Blommestien 19, Marielyst/Sildestrup strand, 4872 Idestrup
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 6002953
Ejerudgift/md.: kr. 636

Dato: 06.12.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Sildestrup Strand grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Standardfinansieringsforbehold:

Køber skal selv rette henvendelse til egen bank for oplysninger om finansiering af grundkøb.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen hos RealMæglerne Jakob T. Nielsen - jeres lokale sparringspartner, når I vil lykkes på boligmarkedet.

Hele Guldborgsund Kommune:

Vi formidler alt fra villaer, fritidshuse og lejligheder til små erhvervsejendomme og nedlagte landbrug - med base i Nykøbing Falster og et skarpt øje på Marielyst og Nordfalster.

Skal vi tage den første snak?

Kontakt os for en gratis, uforpligtende vurdering. Vi tager kun sager ind, hvor vi er sikre på, at vi kan skabe et succesfuldt salg.