



REAL



Blommestien, 15 Marielyst/Sildestrup Strand, 4872 Idestrup

Ejd. type	Fritidsgrund	Grund m2	2.100
Kontantpris	595.000		
Udbetaling	30.000		
Ejerudgift	672		

Sagsnr. **6001552**

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 15, Marielyst/Sildestrup strand, 4872 Idestrup
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 6001552
Ejerudgift/md.: kr. 672

Dato: 03.04.2026



Beskrivelse:

Skab jeres drømme-sommerhus – eller lej det ud med god fortjeneste.

Top-beliggenhed

1,6 km til børnevenlige Sildestrup Strand

Få minutters gang til Marielyst Ny Camping, caféer, restauranter og Golf & Fun Park

Grunden

Store parceller uden byggepligt – tag den tid, I vil

Maks. bygningshøjde 5 m og bebyggelse af 10 % af grundarealet

Husfarver: hvid, sort, blå eller jordtoner (ingen reflekterende tage)

Fuld service

Betalt tilslutning til vand, spildevand og el

Medlem af Sildestrup Strand grundejerforening, vejlaug og pumpefond

Vand fra Marielyst Vandværk, spildevand til Guldborgsund Forsyning, valgrt varmeløsning

Hvorfor købe?

Strand, skov og aktiviteter lige om hjørnet

Ingen bygge- eller tidspres

Store grunde med masser af designfrihed

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 15, Marielyst/Sildestrup strand, 4872 Idestrup
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 6001552
Ejerudgift/md.: kr. 672

Dato: 03.04.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsgrund
Må benyttes til: Bebyggelse af sommerhus
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 23 fb Bøtø Nor, Idestrup
BFE-nr.: 10034139
Parcel nr.:
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat/fællesvej (grundejerforeningen)
Kloak: Guldborgsund forsyning

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Grundværdi: 595.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 505.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 2.100 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 samtidig 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 15, Marielyst/Sildestrup strand, 4872 Idestrup
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 6001552
Ejerudgift/md.: kr. 672

Dato: 03.04.2026

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 ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

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
Tilslutning betalt.

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja
Offenlig kloak

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

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 salgsopstillingen.

Adresse: Blommestien 15, Marielyst/Sildestrup strand, 4872 Idestrup
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 6001552
Ejerudgift/md.: kr. 672

Dato: 03.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	4.976	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Kystbeskyttelse (Falsters Digelag+Bøtø Nor+Ejd. Bidrag Bøtø Nor) år 2025	kr.	1.871	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Grundejerforening 2025	kr.	336	Sildestrup Strand Grundejerforening ejerskiftegebyr 2025 kr.	kr.	500
Røttemekampelse anslået 2025	kr.	50	I alt	kr.	600.950
Pumpefond 2025	kr.	400			
Vejbidrag (under 200 m2 hus) 2025	kr.	425			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
			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		8.058			

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/nettoydelelse 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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.577 md./ 42.930 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.849 md./ 34.185 år v/25,10%
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: 03.04.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Blommestien 15, Marielyst/Sildestrup strand, 4872 Idestrup
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 6001552
Ejerudgift/md.: kr. 672

Dato: 03.04.2026

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.

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

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 erhvervsjendomme 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.