

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Søndervangsvej 12, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 2080000336
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 4.4.2025



Beskrivelse:

For enden af en rolig og lukket stikvej, ligger dette dejlige fristed.

Et skønt og velbygget EBK-fritidshus opført i 2004, der indbyder til afslapning og feriehygge.

Beliggenheden er ideel - kun ca. 400 meter fra Marielysts populære badestrand og en cykeltur fra Torvet. Den let beplantede grund, på 1.146 m², er nem at vedligeholde så du kan nyde din tid her uden bekymringer.

Huset er veldisponeret og fremstår lyst, hyggeligt og tidløst. Alle rum har lofter til kip og flotte trægulve.

Du bydes velkommen i en entré med adgang til et lille praktisk opbevaringsrum, et soveværelse med skabsplads og et nydeligt badeværelse med bruseniche, toilet og vaskearrangement.

For enden af fordelingsgangen træder du ind i en dejlig opholds- og spisestue, med store glaspartier og hyggelig brændeovn, der ligger i åben forbindelse med køkkenet, hvilket skaber et indbydende og socialt rum. Herfra er der adgang til endnu et soveværelse samt udgang til en skøn, overdækket træterrasse.

Terrassen er det perfekte sted at nyde morgenkaffen, lange sommeraftener eller en rolig stund.

Dette velholdte fritidshus er et oplagt valg til dig, der ønsker et fristed med fredelig beliggenhed tæt på stranden. Her er rammerne sat for afslappende ferier og hyggelige stunder med dem, du holder af.

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: Therese Askholm

Adresse: Søndervangsvej 12, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 208000336
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 4.4.2025



Adresse: Søndervangsvej 12, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 208000336
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

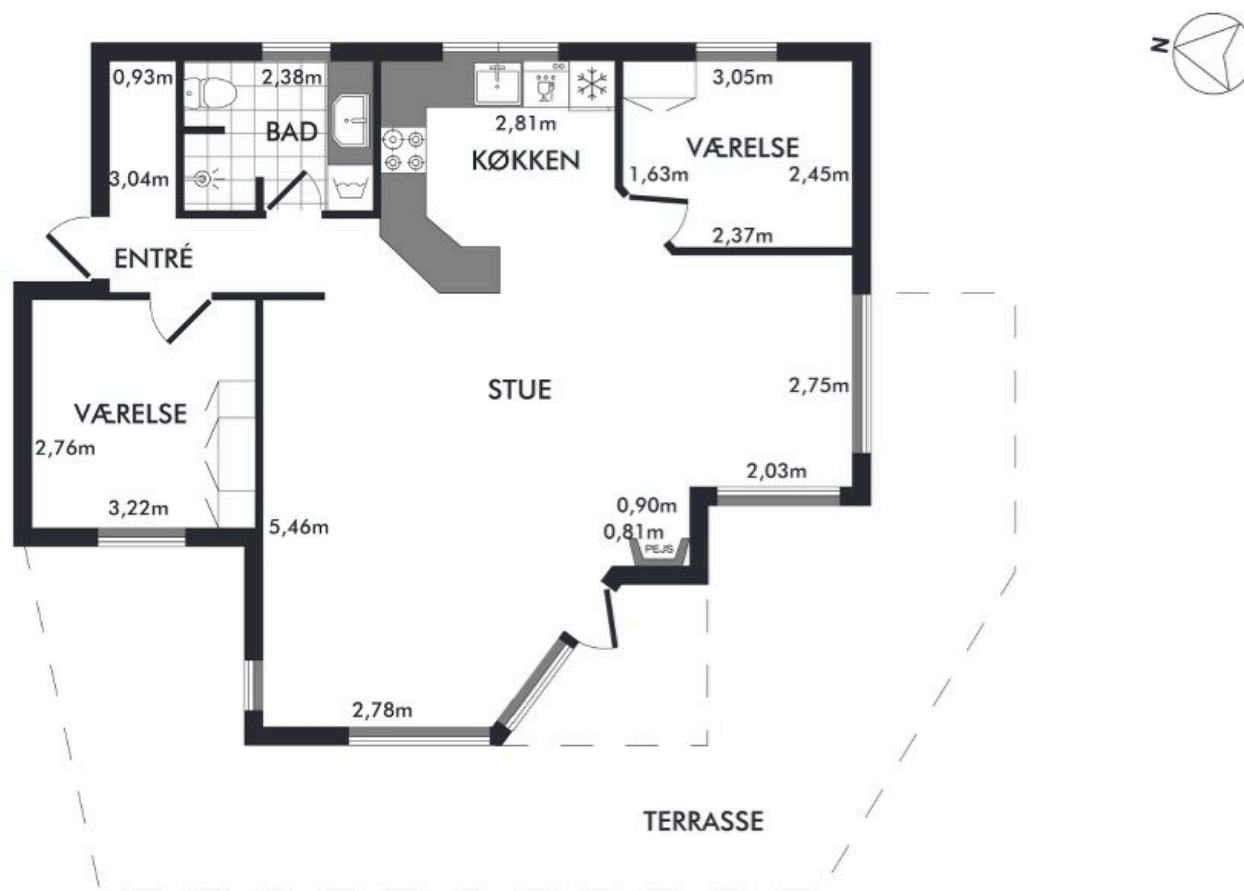
Dato: 4.4.2025



Adresse: Søndervangsvej 12, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 2080000336
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 4.4.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Søndervangsvej 12, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 2080000336
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 4.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidsbrug
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 4ya Bøtø By, Væggerløse
BFE-nr.: 8882038
Zonestatus:
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.054.000,00
Grundværdi: 897.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 840.000,00
Grundlag for grundskyld: 210.480,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: Bauknecht
type: Køle/fryseskab mærke: Scandomestic
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Keramisk komfur mærke: Euromatic
type: Emhætte mærke: Thermex
type: Varmepumpe mærke: Mitsubishi

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Arealer*

Grundareal udgør:	1146 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	76 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	76 m ²
Andre bygninger:	10 m ²
-heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

3.9.1941 Forbud mod virksomhed mht kiosk, købmandshandel og teltlejr
27.8.1954 Afvandingskommissionskendelse akt 30_M_620
18.8.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
3.8.1982 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
6.10.1982 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
20.9.1988 Kendelse vedr. partsfordeling for Falsterske Digelag
15.1.2019 Vedtægter: Vedtægt for Det Falsterske Digelag
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Marielyst Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Søndervangsvej 12, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 2080000336
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 4.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Tryk Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

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 salgsopstillingens 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, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om boligskat - ejerbolig uden ny vurdering

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Ejendomsværdiskat i 2024 kr. 8.380

Grundskyld i 2024 kr. 11.410

Boligskatter i alt i 2024 kr. 19.790

Brændeovn skal skiftes af køber - 1 år efter overtagelsesdagen.

Adresse: Søndervangsvej 12, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 208000336
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 4.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2023	kr. 4.284,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.875.000,00
Grundskyld 2024	kr. 11.410,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000,00
Husforsikring	kr. 3.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.150,00
Rottebekæmpelse	kr. 126,84	I alt	kr.	1.894.150,00
Skorstensfejer	kr. 624,00			
Falsters Digelag	kr. 1.425,00			
Grundejerforening	kr. 535,00			
Refa (renovation)	kr. 4.000,00			
Bøtø nor	kr. 184,00			
Ejd. Bidrag Bøtø nor	kr. 250,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.838,84			

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: Brutto **ekskl.** ejerudgift: md./ år. Netto **ekskl.** ejerudgift: md./ år v/ %

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 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: . 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: . **Forbehold:**

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 dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Søndervangsvej 12, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 208000336
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 4.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	4,00			0				