

Salgsopstilling

Formularens 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: Egerstien 31, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 2080000378
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

Dato: 8.4.2025



Beskrivelse:

Indbydende Skanlux-sommerhus i Marielyst, med isoleret anneks (kan også bruges til aktivitetsrum).

Dette velholdte Skanlux-sommerhus rummer 103 m² + 20 m² isoleret anneks i samme stil som huset, og ligger på en rolig og lukket stikvej, kun ca. 200 meter fra indkøb.

Huset kombinerer moderne bekvemmelighed med den afslappede atmosfære, som kendetegner et ægte sommerhus.

Indretningen er gennemtænkt og funktionel. En rummelig entré giver adgang til husets første badeværelse, der er udstyret med toilet, bruseniche og vaskesøjle.

Der er desuden to gode værelser, og videre herfra finder du det tidløse U-formede køkken, der er åbent forbundet med spise- og opholdsstuen.

Den lyse stue giver en dejlig fornemmelse af rummelighed og inviterer til afslapning.

En stor, delvist overdækket terrasse med store vinduespartier sørger for et fantastisk lysindfald og giver et behageligt inde-ude flow, der gør det muligt at nyde udendørslivet året rundt. På terrassen kan solen nydes hele dagen.

I den modsatte ende af huset ligger to værelser, det ene med hems.

Ydermere ligger der et badeværelse med spa og sauna – det perfekte sted at slappe af efter en dag på stranden.

Udendørs finder du et isoleret anneks, som giver fleksibilitet til overnattende gæster eller aktivitetsrum/hobbyrum.

Ejendommen er ikke tilknyttet en lejeaftale, men særdeles velegnet hertil.

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: Egernstien 31, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 2080000378
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

Dato: 8.4.2025



Adresse: Egernstien 31, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 2080000378
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

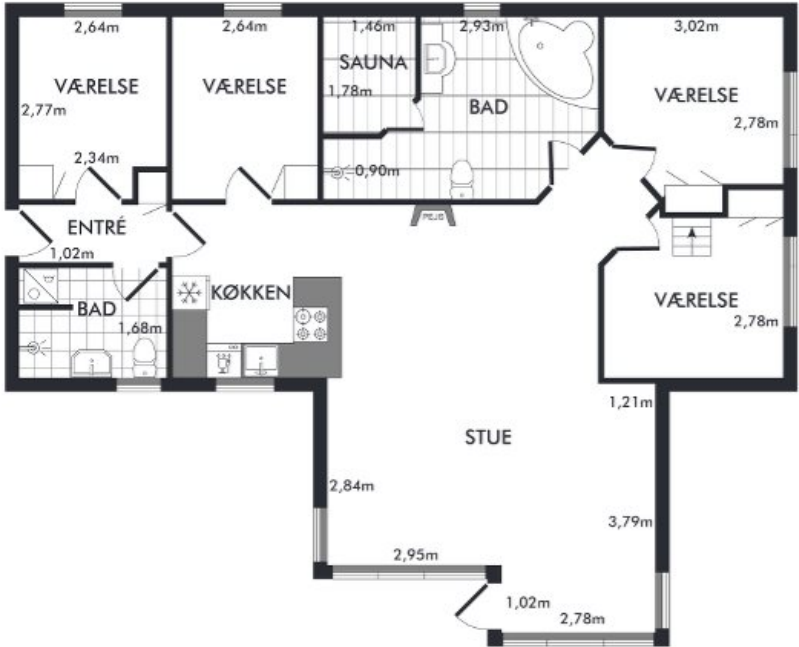
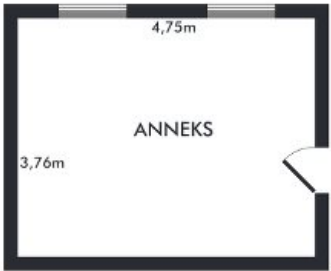
Dato: 8.4.2025



Adresse: Egerstien 31, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 2080000378
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

Dato: 8.4.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidsbrug
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 35bu Bøtø Nor, Væggerløse
BFE-nr.: 9130948
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.580.000,00
Grundværdi: 868.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.200.000,00
Grundlag for grundskyld: 194.160,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	967 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	103 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	103 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
-heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus	20 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

27.8.1954 Afvandingskommissionskendelse akt 30_M_620
31.7.1980 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning 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: Grundejerforeningen Gnaverhaven
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Tørretumbler mærke: Siemens
type: Emhætte mærke: Thermex
type: Komfur mærke: Siemens
type: Ovn mærke: Voss
type: Opvasker mærke: Beko
type: Køle-/fryseskab mærke: Wasco
type: Varmepumpe mærke: Toshiba

Cykler medfølger ikke i handelen.

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

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskaade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme og varmepumpe
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:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Ejendomsværdiskat i 2024 kr. 10.526
Grundskyld i 2024 kr. 11.041
Boligskatter i alt i 2024 kr. 21.567

Brændeovn:
Produktions/installationstidspunktet for ejendommens brændeovn er i skrivende stund ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.
Køber overtager forholdet uden ansvar og udgift for sælger.

Adresse: Egerstien 31, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 2080000378
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

Dato: 8.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2023	kr. 6.120,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 10.282,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 3.781,19	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 151,05	I alt
Skorstensfejer	kr. 651,51	
Falsters Digelag	kr. 1.425,00	
Grundejerforening	kr. 750,00	
Refa (renovation)	kr. 4.000,00	
Bøtø nor	kr. 189,75	
Ejd. Bidrag Bøtø nor	kr. 250,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 27.600,50	

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 udbetalingsens 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

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 afgiftspantebreve 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
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	0,50			0				