

# 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: Perleuglevej 3, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 2080000282  
Ejerudgift/md.: kr. 1.817

Dato: 1.4.2025



## Beskrivelse:

**En fantastisk perle i Marielyst, ca. 300 meter til indkøb og ca. 600 meter til stranden.**

Fritidshuset er et skønt og stilfuldt hus, som blev gennem renoveret fra 2011 og fremstår med en moderne og indbydende atmosfære.

Beliggende på en attraktiv og lukket stikvej, byder dette fristed på både ro og atmosfære.

Huset har en rummelig entré, der fungerer som et centralt omdrejningspunkt og deler boligen op på en praktisk måde.

Langs gangen findes tre godt udnyttede soveværelser, der alle har direkte udgang til en dejlig træterrasse, hvilket giver masser af lys og mulighed for at nyde udelivet fra hvert værelse.

Husets hjerte er det imponerende køkken-alrum, hvor det store samtalekøkken er udstyret med en lækker køkkenø med siddepladser, perfekt til hyggelige samtaler og fælles madlavning.

Alrummet er opdelt i sofahjørne, spiseafdeling og hyggekrog ved brændeovnen, hvilket skaber et åbent og sammenhængende opholdsområde. Fra rummet findes udgang til træterrasse med udsigt over grunden.

Fra stuen er der desuden adgang til depotrum og husets badeværelse. I badeværelset findes gulvvarme, muret bruseniche, toilet, vaskearrangement og vaskemaskine.

Udendørs er træterrassen et af husets mange højdepunkter, da den næsten omkranser hele huset og byder på flere hyggelige afkroge, herunder et overdækket område, hvor man kan nyde de lune sommeraftener.

Dette fristed - som ikke har været udlejet - er den perfekte kombination af funktionalitet og en skøn beliggenhed.

## 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.

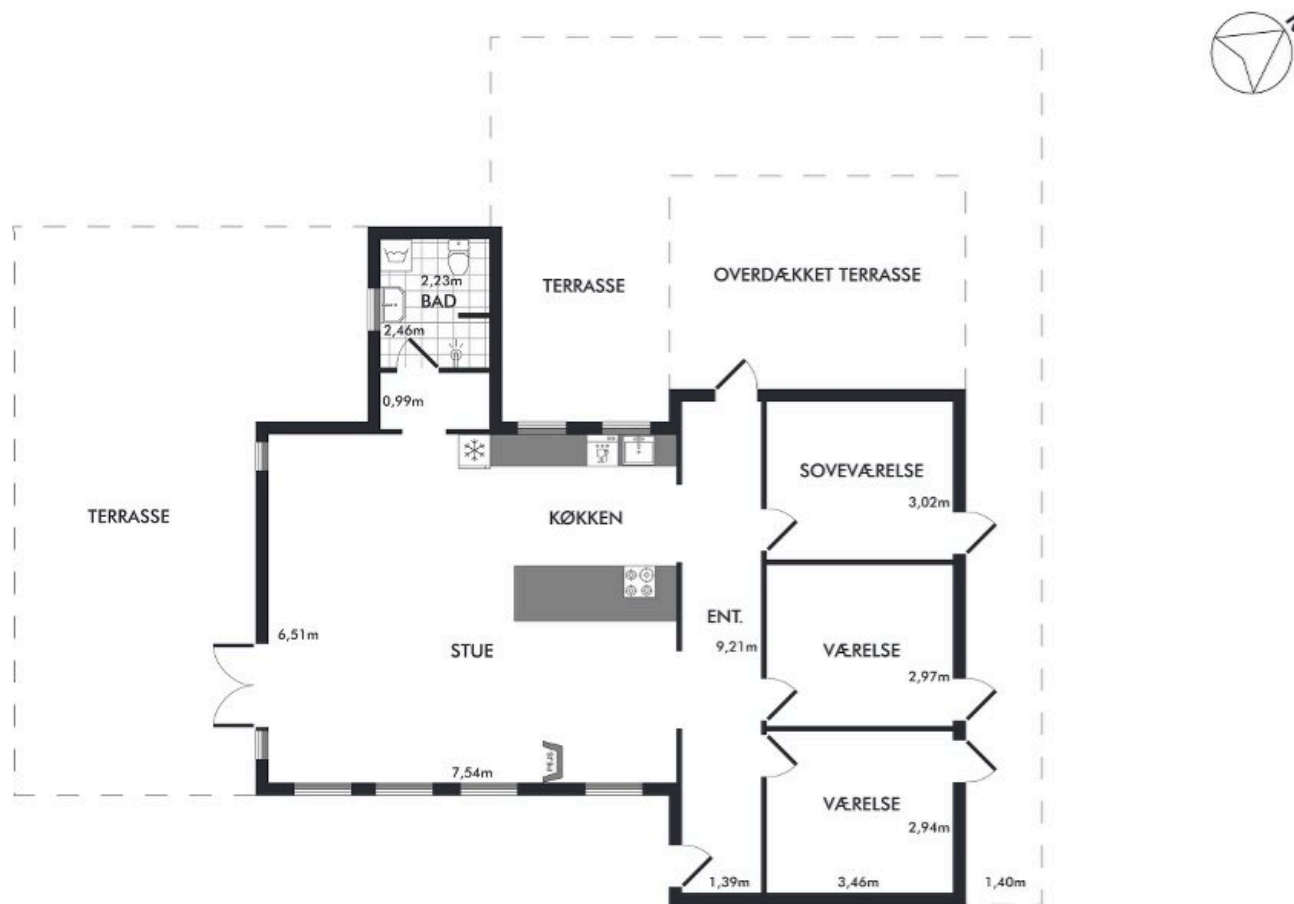
Ansvarlig ejendomsmægler: Therese Askholm

Adresse: Perleuglevvej 3, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 208000282  
Ejerudgift/md.: kr. 1.817

Dato: 1.4.2025





Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Perleuglevvej 3, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 208000282  
Ejerudgift/md.: kr. 1.817

Dato: 1.4.2025



Adresse: Perleuglevej 3, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 208000282  
Ejerudgift/md.: kr. 1.817

Dato: 1.4.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Fritidsbrug  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 32dm Bøtø Nor, Væggerløse  
BFE-nr.: 3137789  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fælles vej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1965 / 2011

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.875.000,00  
Grundværdi: 598.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 920.000,00  
Grundlag for grundskyld: 197.360,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

type: Opvasker mærke: Grundig  
type: Ovn mærke: Gorenje  
type: Komfur mærke: AEG  
type: Køle/fryseskab mærke: Indesit  
type: Varmepumpe mærke: Mitsubishi  
type: Brændeovn mærke: Aduro  
type: Vaskemaskine mærke: Whirlpool

Nedenstående medfølger ikke i handlen:  
Philips TV, Sonos højttalere, Weber grill og gasflasker, overvågningskameraer, 5G Router, robotplæneklipper, cykler og div. personlige effekter.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej dog med ovenstående undtagelser.

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter:**

27.8.1954 Afvandingskommissionskendelse akt 30\_M\_620  
7.1.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
23.5.1979 Retsanm Lokalplan Forprioritet  
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: Stovby Klit Grundejerforening  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Perleuglevej 3, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 208000282  
Ejerudgift/md.: kr. 1.817

Dato: 1.4.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Gjensidige Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme og appstyret varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn - fra 2022 jf. sælger

*"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. 7.650

Grundskyld i 2024 kr. 7.607

Boligskat i alt i 2024 kr. 15.257

Udhus på grunden er ikke registreret i BBR - og derved ulovlig.

Adresse: Perleuglevej 3, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 2080000282  
Ejerudgift/md.: kr. 1.817

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2023	kr. 4.692,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000,00
Grundskyld 2025	kr. 7.606,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000,00
Husforsikring	kr. 3.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	16.250,00
Rottebekæmpelse	kr. 138,00	I alt	kr.	2.417.250,00
Falsters Digelag	kr. 1.425,00			
Grundejerforening	kr. 500,00			
Refa (renovation)	kr. 4.000,00			
Bøtø nor	kr. 189,00			
Ejd. Bidrag Bøtø nor	kr. 250,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.800,00			

#### 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: Perleuglevej 3, 4873 Væggerløse  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 2080000282  
Ejerudgift/md.: kr. 1.817

Dato: 1.4.2025

**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
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	-0,28			0				