

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: Snepudevej 18, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2080000370
Ejerudgift/md.: kr. 2.080

Dato: 8.4.2025



Beskrivelse:

Nyrenoveret sommerhusidyl med fantastiske udeområder.

Velkommen til dette smukt nyrenoverede sommerhus på Snepudevej 18, hvor moderne luksus møder idylliske udendørs oaser.

Dette 75 m² store sommerhus er total moderniseret og fremstår som nyt, både indvendigt og udvendigt.

Med sin lyse, stilrene indretning og perfekte beliggenhed, er dette et sommerhus, der vil skabe rammerne for mange dejlige minder.

Når du træder ind i den rummelige entre, mødes du af et flot badeværelse og to velindrettede værelser, der giver god plads til både afslapning og privatliv.

Videre i huset finder du det åbne opholdsrum, hvor den lyse stue - med dejlige lysindfald - smelter sammen med et moderne og tidløst almuekøkken – ideelt til både hverdagens måltider og hyggelige middagsselskaber.

Fra stuen er der to dobbelt glasdøre, der åbner op til husets fantastiske udendørsarealer.

Den overdækkede terrasse med tilhørende udhus indbyder til afslapning året rundt, mens den store træterrasse - med flere afkroge - giver mulighed for, at nyde solen fra morgen til aften.

Janset om du ønsker at slappe af med en god bog eller samles med familie og venner, tilbyder denne udendørs oase den perfekte ramme.

Huset er gennemført med omtanke for både funktion og æstetik, hvilket gør det til det ideelle valg for den moderne sommerhusejer.

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: Peter Askholm

Adresse: Snepudevej 18, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 208000370
Ejerudgift/md.: kr. 2.080

Dato: 8.4.2025



Adresse: Snepudevej 18, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 208000370
Ejerudgift/md.: kr. 2.080

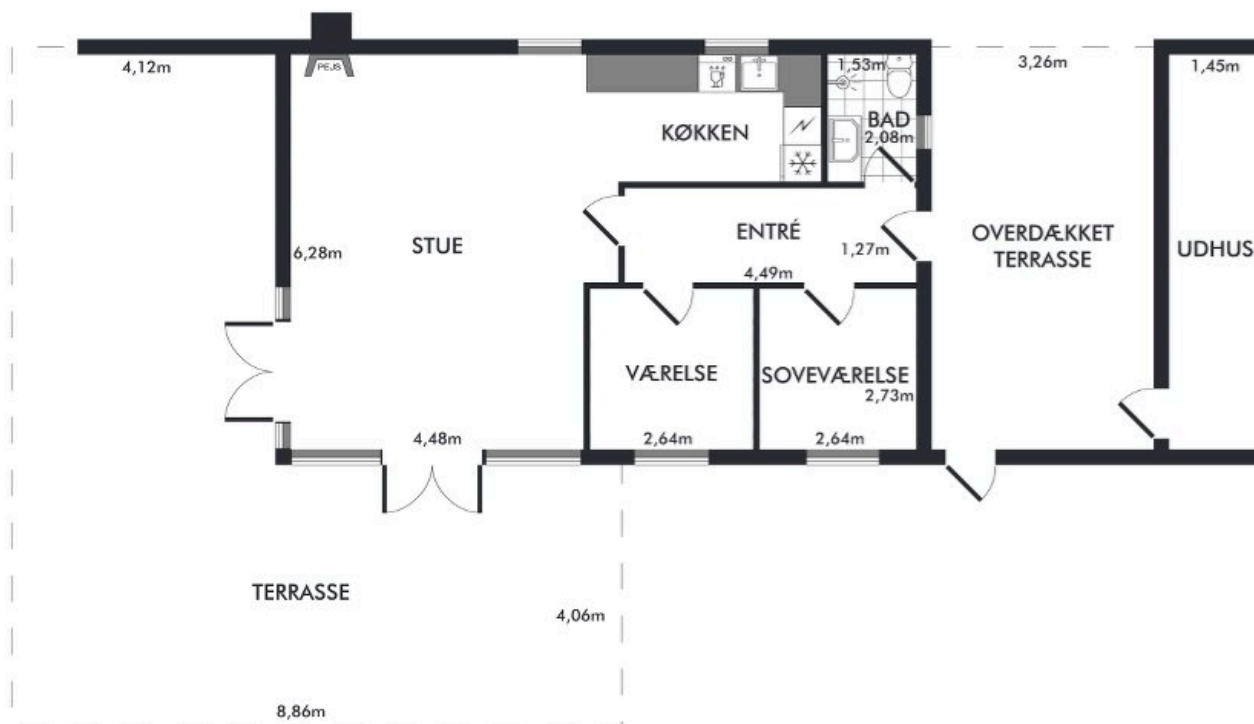
Dato: 8.4.2025



Adresse: Snepudevej 18, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2080000370
Ejerudgift/md.: kr. 2.080

Dato: 8.4.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Snepudevej 18, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2080000370
Ejerudgift/md.: kr. 2.080

Dato: 8.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidsbrug
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 7xc Bøtø By, Væggerløse
BFE-nr.: 3136432
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1975 / 1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.468.000,00
Grundværdi: 797.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 632.000,00
Grundlag for grundskyld: 201.120,00

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

Tilbehør:

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

Brunt havesæt + 2 stole, kaffemaskine + Le Klint, Havemøbler + Webergrill 3200, 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.

Arealer*

Grundareal udgør:	1042 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	75 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	75 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

27.8.1954 Afvandingskommissionskendelse akt 30_M_620
22.6.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse 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: Snepudevej 18, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2080000370
Ejerudgift/md.: kr. 2.080

Dato: 8.4.2025

Forsikringsforhold:

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

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. 5.989

Grundskyld i 2024 kr. 10.138

Boligskat i alt i 2024 kr. 16.127

Udhus er IKKE registreret i BBR-ejermeddelelse.

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: Snepudevej 18, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2080000370
Ejerudgift/md.: kr. 2.080

Dato: 8.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2023	kr. 3.223,20	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 10.137,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000,00
Husforsikring	kr. 4.793,24	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 119,65	I alt	kr.	1.511.850,00
Skorstensfejer	kr. 583,01			
Falsters Digelag	kr. 1.425,00			
Grundejerforening	kr. 445,00			
Refa (renovation)	kr. 3.800,00			
Bøtø nor	kr. 184,00			
Ejd. Bidrag Bøtø nor	kr. 250,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.960,10			

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: Snepudevej 18, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2080000370
Ejerudgift/md.: kr. 2.080

Dato: 8.4.2025

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	-0,25			0				