

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: Sneppevej 17, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 2080000310
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 8.4.2025



Beskrivelse:

Helt unikt og charmerende sommerhus tæt på torvet i Marielyst

Sneppevej 17 – et unikt og charmerende sommerhus, hvor gamle værdier er nænsomt bevaret.

Huset emmer af personlighed og hygge og tilbyder et funktionelt og stemningsfuldt opholdssted for hele familien.

Som man træder ind, byder en rummelig entré velkommen med adgang til både badeværelse, vaskerum og et praktisk værelse.

Entréen fører videre til et køkken, der er noget helt særligt.

Med en skøn sjæl og varme inviterer køkkenet til fællesskab, med en hyggelig spiseplads og direkte forbindelse til en stor, åben stue.

Stuen har plads til afslapning og samvær og fører desuden videre til en hyggelig kanapéliggende spisestue.

Fra stuen er der adgang til et soveværelse med walk-in-closet – en perfekt oase til ro og afslapning.

Udenfor finder man flere overdækkede og åbne terrasser, der skaber perfekte sol- og skyggekrege, alt efter behov.

Indkørslen besidder en stor og organiseret garage, med elektrisk carport, værkstedsbord og plads til bil og motorcykel mm.

I forlængelse af udhuset ligger et charmerende drivhus, der emmer af hygge og inspiration.

Sneppevej 17 er et sommerhus, hvor funktionalitet og æstetik går hånd i hånd, og hvor hver detalje bidrager til en unik og afslappende atmosfære.

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: Sneppevej 17, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 2080000310
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 8.4.2025



Adresse: Sneppevej 17, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 2080000310
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

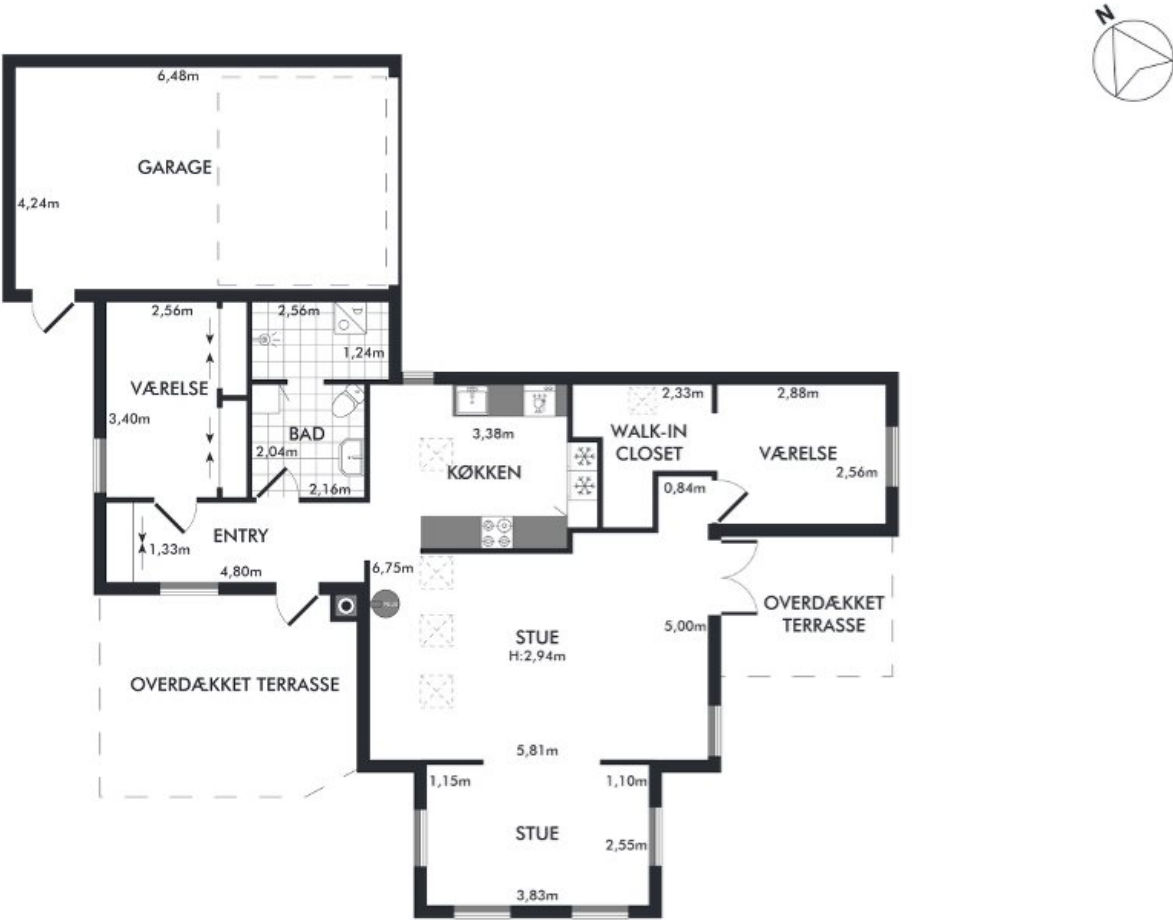
Dato: 8.4.2025



Adresse: Sneppevej 17, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 2080000310
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 8.4.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Sneppevej 17, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 2080000310
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 8.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidsbrug
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 1hv Stovby Fælledsø, Væggerløse
BFE-nr.: 3138650
Zonestatus:
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1949 / 1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.815.000,00
Grundværdi: 1.031.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 592.000,00
Grundlag for grundskyld: 177.680,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	788 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	81 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	81 m ²
Andre bygninger:	14 m ²
-heraf Udhus	14 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

20.8.1949 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
27.8.1954 Afvandingskommissionskendelse akt 30_M_620
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

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej (delvist jf sælger.)

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskaade: ☒ Ja ☐ Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe og brændeovn (brændeovn skal skiftes af køber)
"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 tilwww.vurderingsportalen.dk.

Ejendomsværdiskat i 2024 kr. 7.405
Grundskyld i 2024 kr. 13.114
Boligskatter i alt i 2024 kr. 20.520

Adresse: Sneppevej 17, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 2080000310
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 8.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2023	kr. 3.019,20	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 13.114,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 3.200,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 60,83	I alt
Skorstensfejer	kr. 600,00	
Falsters Digelag	kr. 285,00	
Ejd. Bidrag Falst. Digelag	kr. 250,00	
Grundejerforening	kr. 400,00	
Refa (renovation)	kr. 4.000,00	
Bøtø nor	kr. 184,00	
Ejd. Bidrag Bøtø nor	kr. 250,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.363,03	

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge 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	3,00			0				