

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: Bøtøvej 47, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 2080000354
Ejerudgift/md.: kr. 3.139

Dato: 14.4.2025



Beskrivelse:

Enestående beliggenhed kun ca. 100 meter fra det smukke kuperet dige og én af Danmarks skønneste badestrande!

Dette charmerende sommerhus ligger på den attraktive side af Bøtøvej, hvor du får det bedste af naturen lige udenfor døren.

Huset byder dig velkommen med en delvist overdækket indgang, der også har et praktisk redskabsskur i forlængelse af udhænget.

Indenfor mødes du af en rummelig entré, som fungerer som fordelingsgang til husets veldisponerede rum.

Til højre finder du et stort og tidløst flisebadeværelse med gulvvarme, hvor der som luksus er spa og sauna – perfekt efter en dag ved stranden. Her findes også praktisk vaskesøjle.

Videre inde i huset venter fire regulære soveværelser, som giver rigelig plads til både familie og gæster.

Det æstetiske og rustikke køkken har et tosidet design, der giver både funktionalitet og stil. Her kunne man evt. undersøge om det ville være muligt, at åbne op til den store stue og spisestue, hvis du ønsker et endnu mere åbent opholdsområde.

I både køkken og stueområde er der lagt klinker. I stuen strømmer lyset ind fra det store vinduesskydeparti, der åbner op til den skønne og delvist overdækket fliseterrasse.

Her kan du nyde morgenkaffen i den friske havluft eller nyde de lange sommeraftener med udsigt til den 1.000 m² dejlige have.

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: Bøtøvej 47, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 2080000354
Ejerudgift/md.: kr. 3.139

Dato: 14.4.2025



Adresse: Bøtøvej 47, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 2080000354
Ejerudgift/md.: kr. 3.139

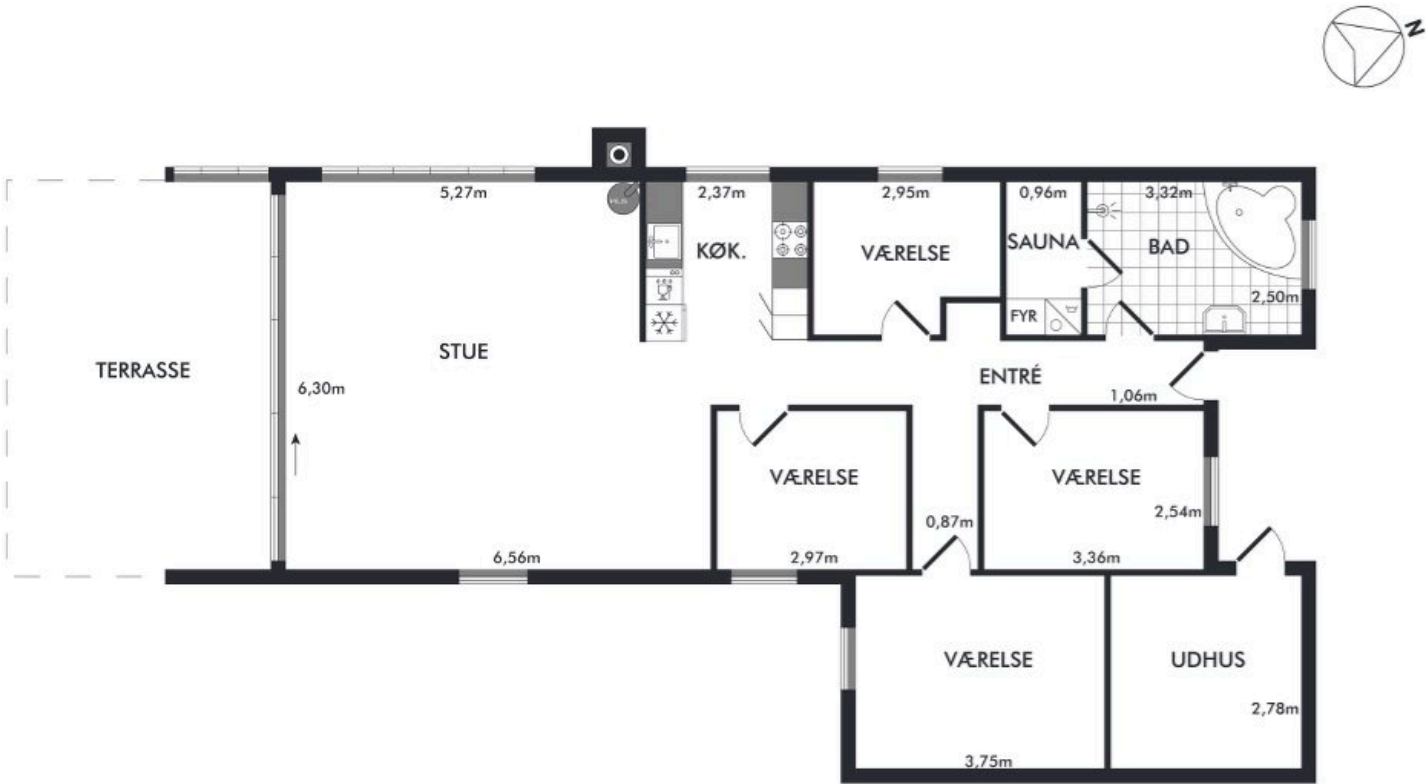
Dato: 14.4.2025



Adresse: Bøtøvej 47, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 2080000354
Ejerudgift/md.: kr. 3.139

Dato: 14.4.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus

Må benyttes til: Fritidsbrug

Kommune: Guldborgsund

Matr.nr.: 3nx Bøtø By, Væggerløse

BFE-nr.: 3134262

Zonestatus: Sommerhusområde

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Vej: Privat fælles vej

Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg

Varmeinstallation: Elvarme

Opført/ombygget år: 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024

Ejendomsværdi: 2.694.000,00

Grundværdi: 1.625.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 960.000,00

Grundlag for grundskyld: 343.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør: 1000 m²

Hovedbyg.bebyg.areal: 101 m²

Kælderareal: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Boligareal i alt: 101 m²

Andre bygninger: 12 m²

-heraf Udhus 12 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

27.10.1938 Dok om byggelinier mv

27.11.1975 Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

27.11.1975 Retsanm Dok om oversigt 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

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen"

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 salgsoptillingens 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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. 10.992
Grundskyld i 2024 kr. 20.670
Boligskatter i alt i 2024 kr. 31.662

Adresse: Bøtøvej 47, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 2080000354
Ejerudgift/md.: kr. 3.139

Dato: 14.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2023	kr. 4.896,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 20.670,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 5.028,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 144,51	I alt
Skorstensfejer	kr. 623,98	
Falsters Digelag	kr. 1.425,00	
Grundejerforening	kr. 445,00	
Refa (renovation)	kr. 4.000,00	
Bøtø nor	kr. 184,00	
Ejd. Bidrag Bøtø nor	kr. 250,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 37.666,49	

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/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 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
Realkredit Danmark	Anden lånetype				DKK	0			0				