

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: Røgræsvej 10, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 208000208
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 7.4.2025



Beskrivelse:

Dejligt familie-sommerhus i roligt område på Marielyst.

Hus og annekset er på 63 m2 beboelse, herudover findes 33 m2 udestue, carport med værksted og udhus/redskabsrum samt rygeovn.

Sommerhuset indeholder stue med rustikt almuekøkken, stort badeværelse og soveværelse. I forbindelse med udestuen er der bryggers med bl.a. vaskemaskine, opvaskemaskine og amerikaner køle/fryseskab.

Huset opvarmes via el-varme og energibesparende varmepumpe.

Annekset, som er på 18 m2, har 2 store soverum med egen indgang. I alt - har ejendommen - plads til 6 overnattende.

Der er fliseterrasse både foran og bag huset, så solen kan nydes på alle tidspunkter. Grunden er på hele 1.415 m2, med varieret beplantning.

OBS: Sælger fremviser selv ejendommen.

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: Røgræsvej 10, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 208000208
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 7.4.2025

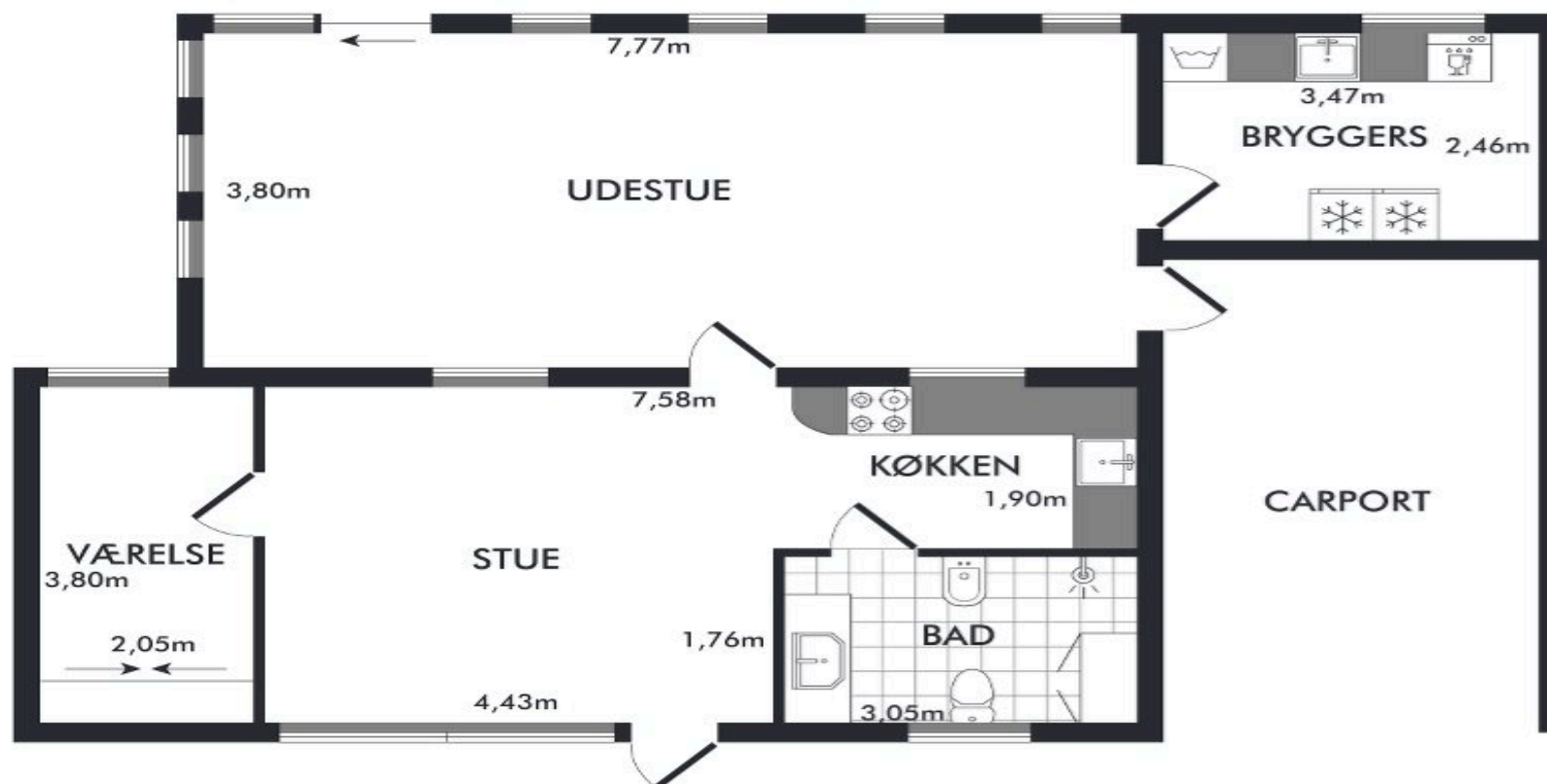


Adresse: Rørgræsvej 10, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2080000208
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 7.4.2025





Adresse: Rørgræsvej 10, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2080000208
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 7.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidsbrug
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 10gn Bøtø By, Væggerløse
BFE-nr.: 3137401
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.609.000,00
Grundværdi: 685.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 760.000,00
Grundlag for grundskyld: 234.560,00

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

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 idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Arealer*

Grundareal udgør:	1415 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	78 m ²
-heraf Udestue	33 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	63 m ²
Andre bygninger:	47 m ²
-heraf Udhus	6 m ²
-heraf Carport	31 m ²
-heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:
27.08.1954 Afvandingskommissionskendelse
15.10.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse
20.09.1988 Kendelse
15.01.2019 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: Rørgræsvej 10, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2080000208
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 7.4.2025

Forsikringsforhold:

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

GF Forsikring

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: Varmepumpe

"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.

2024

Ejendomsværdiskat 6.087 kr.

Grundskyld 8.014 kr.

Samlet boligskat 14.101 kr.

I samlet boligareal er inkluderet 18 m2 anneks.
Udestue - på 33 m2 - er ikke en del af boligareal, men bebygget areal.

Adresse: Rørgræsvej 10, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 208000208
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 7.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2023	kr. 3.876,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 8.713,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000,00
Husforsikring	kr. 1.917,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 107,39	I alt	kr.	1.511.850,00
Falsters Digelag	kr. 1.425,00			
Grundejerforening	kr. 445,00			
Refa (renovation)	kr. 4.000,00			
Bøtø nor	kr. 189,75			
Ejd. Bidrag Bøtø nor	kr. 250,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 20.923,14			

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: Rørgræsvej 10, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2080000208
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 7.4.2025

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: