

## Salgsopstilling

Adresse: Vejerboden 50, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: EK-0018-0506  
Ejerudgift/md.: kr. 3.216

Dato: 01.07.2024



### Beskrivelse:

Opdag denne perle af en lejlighed på Vejerboden 50, hvor du får det bedste af moderne komfort og en betagende udsigt over Stege Bugt. Denne velindrettede lejlighed på 93 kvadratmeter byder på tre rummelige værelser, alle beliggende på stueplan, hvor lyset strømmer ind og skaber en varm og indbydende atmosfære. Hertil kommer et praktisk badeværelse og et rummeligt gangareal, der sikrer en god fordeling af boligens rum.

På første sal finder du hjertet i hjemmet: et stort kombineret køkkenalrum og stue, hvor familie og venner kan samles og nyde samværet. Køkkenalrummet er det perfekte sted for madentusiasten, der værdsætter åbne rum og social interaktion under madlavningen. Stuen er en oase af ro, hvor du kan slappe af og nyde udsigten til det blå vand.

Udover de indendørs kvaliteter, er det uden tvivl den flotte altan, der stjæler opmærksomheden. Her kan du starte dagen med en kop kaffe og udsigten over bugten eller slutte aftenen af med et glas vin under stjernerne.

Beliggende i det charmerende Lendemarke, er du tæt på både skole og daginstitution, hvilket gør hverdagen lettere for børnefamilier. Bygget i 2007, kombinerer denne lejlighed moderne æstetik med praktisk design, hvilket gør den til et attraktivt hjem for enhver, der drømmer om at bo første række til vandet.

Lad Vejerboden 50 blive dit nye hjem, hvor du kan skabe minder for livet med en uforlignelig udsigt som baggrund. Her er muligheden for at leve et liv i balance med naturen, uden at gå på kompromis med moderne bekvemmeligheder.

### 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.

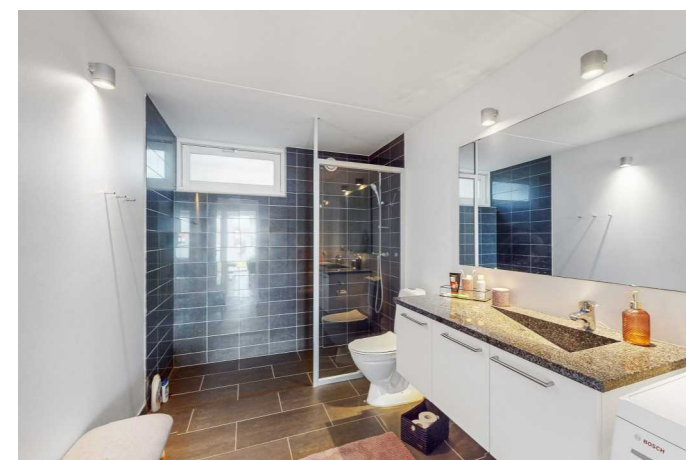
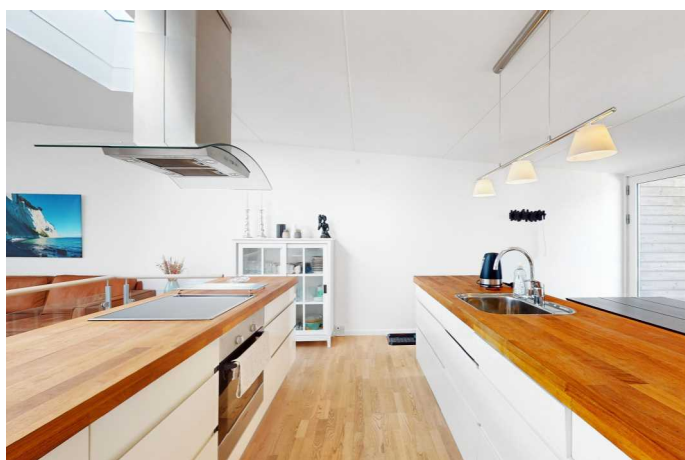
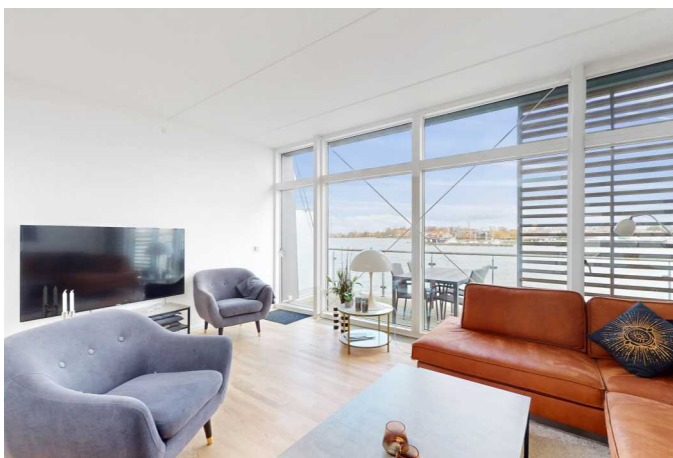
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Vejerboden 50, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.695.000

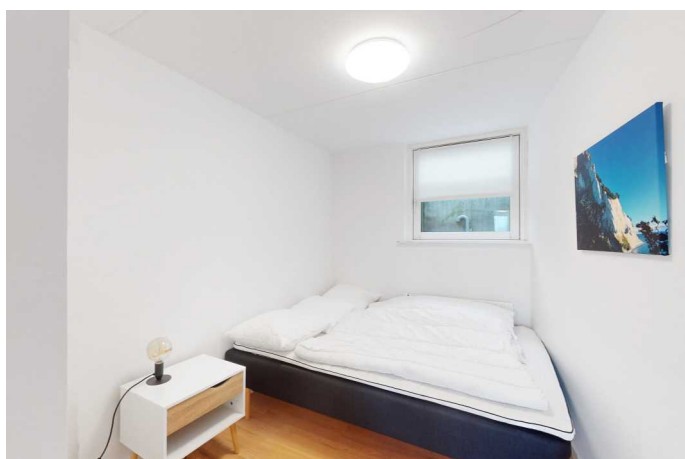
Sagsnr.: EK-0018-0506  
Ejerudgift/md.: kr. 3.216

Dato: 01.07.2024



Adresse: Vejerboden 50, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.695.000Sagsnr.: EK-0018-0506  
Ejerudgift/md.: kr. 3.216

Dato: 01.07.2024

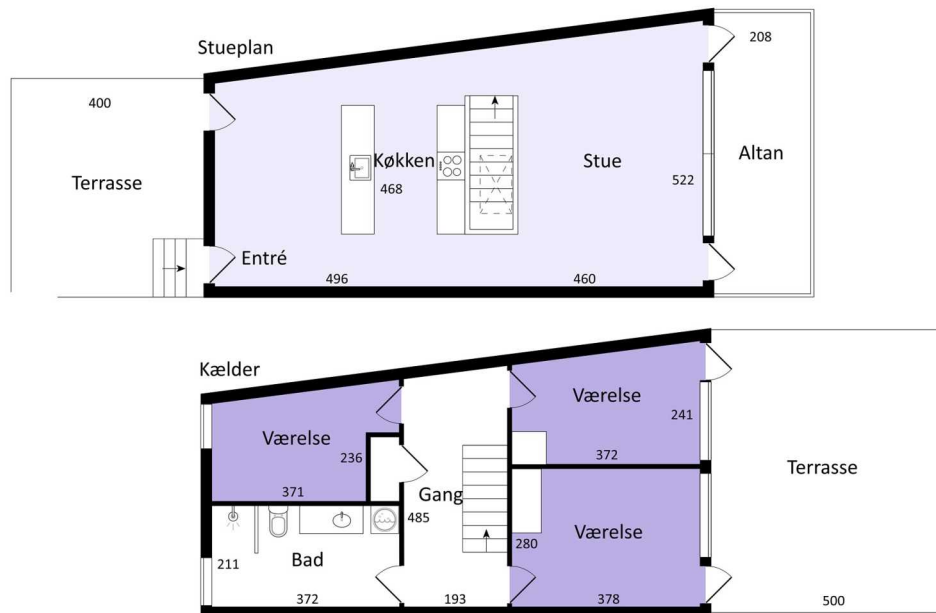


Set fra haven

Altan

Adresse: Vejerboden 50, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.695.000Sagsnr.: EK-0018-0506  
Ejerudgift/md.: kr. 3.216

Dato: 01.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vejerboden 50, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: EK-0018-0506  
Ejerudgift/md.: kr. 3.216

Dato: 01.07.2024

Ejendomsdata:  
**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i rækkehusbebyggelse  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 6 bæ Lendemarke, Stege Jorder  
BFE-nr.: 280583  
Ejerl.nr.: 9  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat/fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 2007

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 2.395.000 kr.  
Grundværdi: 999.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.916.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 799.200 kr.

\* 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):  
Emhætte: Thermex  
Kogeplade: Bosch  
Ovn: Bosch  
Vaskemaskine: Bosch  
Opvaskemaskine: Ukendt  
Køleskab: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Tinglyst areal: 0 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 0 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 93 m<sup>2</sup>

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles  
Tinglyst fordelingstal: 1/27  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.  
I form af: Anden hæftelse  
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Lokalplaner:**  
Boligområde ved den tidligere Sukkerfabrik i Stege-Lendemarke

**Kommuneplaner:**  
Kommuneplan 2022-2034  
Boligområde Stege

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 26.03.2007 lbnr. 5186-29 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om opretholdelse og vedligeholdelse af offentlig sti Filnavn: 29\_M-M\_104  
Nr. 2 lyst d. 26.03.2007 lbnr. 5187-29 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om ledningsanlæg Filnavn: 29\_M-M\_104  
Nr. 3 lyst d. 31.10.2007 lbnr. 17736-29 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Stege Havn Filnavn: 29\_N-M\_489  
Nr. 4 lyst d. 14.07.2009 lbnr. 8040-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv KORREKT AKT 29\_N-M\_489 - Filnavn: 29\_N-V\_489

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

**Grundejerforening:** Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Vejerboden 50, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.695.000Sagsnr.: EK-0018-0506  
Ejerudgift/md.: kr. 3.216

Dato: 01.07.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej

Insekt: Nej

Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.400

Forbrug: 8,45 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales aconto kr. 600 pr. måned til varme

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B.

Adresse: Vejerbøden 50, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: EK-0018-0506  
Ejerudgift/md.: kr. 3.216

Dato: 01.07.2024

| Ejerudgift 1. år:                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                              |     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat                                                                                                                                                                                                                                                                                 | kr. | 9.772  | Kontantpris/udbetaling                            | kr. | 2.695.000 |
| Grundskyld                                                                                                                                                                                                                                                                                        | kr. | 10.789 | Tinglysningsafgift af skødet                      | kr. | 18.050    |
| Ejerforening                                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 18.000 | Tinglysningsafgift af skødet, anslået             | kr. | 1.850     |
| Rottebekæmpelse                                                                                                                                                                                                                                                                                   | kr. | 33     | Notering af ejerskifte til administrator, anslået | kr. | 1.500     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |        | Sagsbehandling debitor/kreditorkifte              | kr. | 2.500     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |        | Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte       | kr. | 1.825     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |        | I alt                                             | kr. | 2.720.725 |
| Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |        |                                                   |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år                                                                                                                                                                                                                                                                             |     | 38.593 |                                                   |     |           |

#### 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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.392 md./ 184.701 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.161 md./ 145.928 år v/27,32%  
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 4 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: 01.07.2024  
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: 1/8 - 1/2

**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>

Adresse: Vejerboden 50, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: EK-0018-0506  
Ejerudgift/md.: kr. 3.216

Dato: 01.07.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Andre forhold af væsentlig betydning:**  
**Skabe på plantegning:**  
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Om boligskat:**  
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, fremadrettet 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 salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende 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 til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**  
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.  
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2024.