



REAL

A Johnsons Vej 58A, 4793 Bogø By

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	1.035
Kontantpris	550.000		
Udbetaling	30.000		
Ejerudgift	590		

Sagsnr. **610-4238**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

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: A Johnsons Vej 58A, 4793 Bogø By
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 610-4238
Ejerudgift/md.: kr. 590

Dato: 02.07.2025



Beskrivelse:

1. RÆKKE - ATTRAKTIV GRUND - VANDUDSIGT

Vi byder dig velkommen til denne skønne grund, der ikke blot repræsenterer en enestående investeringsmulighed, men også en chance for at skabe dit drømmehjem. Beliggende i naturskønne omgivelser med en betagende udsigt over farvandet Grønsund med sin placering i 1. række. En sjælden perle og os bekendt den sidste mulighed i kvarteret.

Bogø - den grønne Ø - er en smuk og attraktiv ferieø med masser af charme, masser af kyst og fra Bogø Havn kan I sejle med den hyggelige færge Ida til Stubbekøbing.

Grundens placering tilbyder den perfekte balance mellem by- og landliv. Med kun 5 minutters kørsel til motorvejen kan du nemt nå København på 1 time, hvilket gør dette sted ideelt for pendlere.

Med sin beliggenhed mellem købstæderne Vordingborg, Stege og Stubbekøbing har I adgang til utallige spisesteder, butikker, kultur, seværdigheder og skønne havnemiljøer. Lokalt byder Cafe Farø Vad på skøn mad og ved Kitespot en skøn sandstrand.

Denne grund har også tilladelse til, at du kan gå direkte af en sti til vandet og som åbner op for utallige muligheder for udendørs rekreation og maritime aktiviteter.

En sjælden mulighed for at skabe dit drømmehjem i en idyllisk beliggenhed, hvor natur er i højsædet. Vi opfordrer dig til at udforske potentialet og de utallige muligheder, som denne grund har at tilbyde.

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 K Pedersen

Adresse: A Johnsons Vej 58A, 4793 Bogø By
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 610-4238
Ejerudgift/md.: kr. 590

Dato: 02.07.2025



Byggegrund



Område



Område



Område



Område

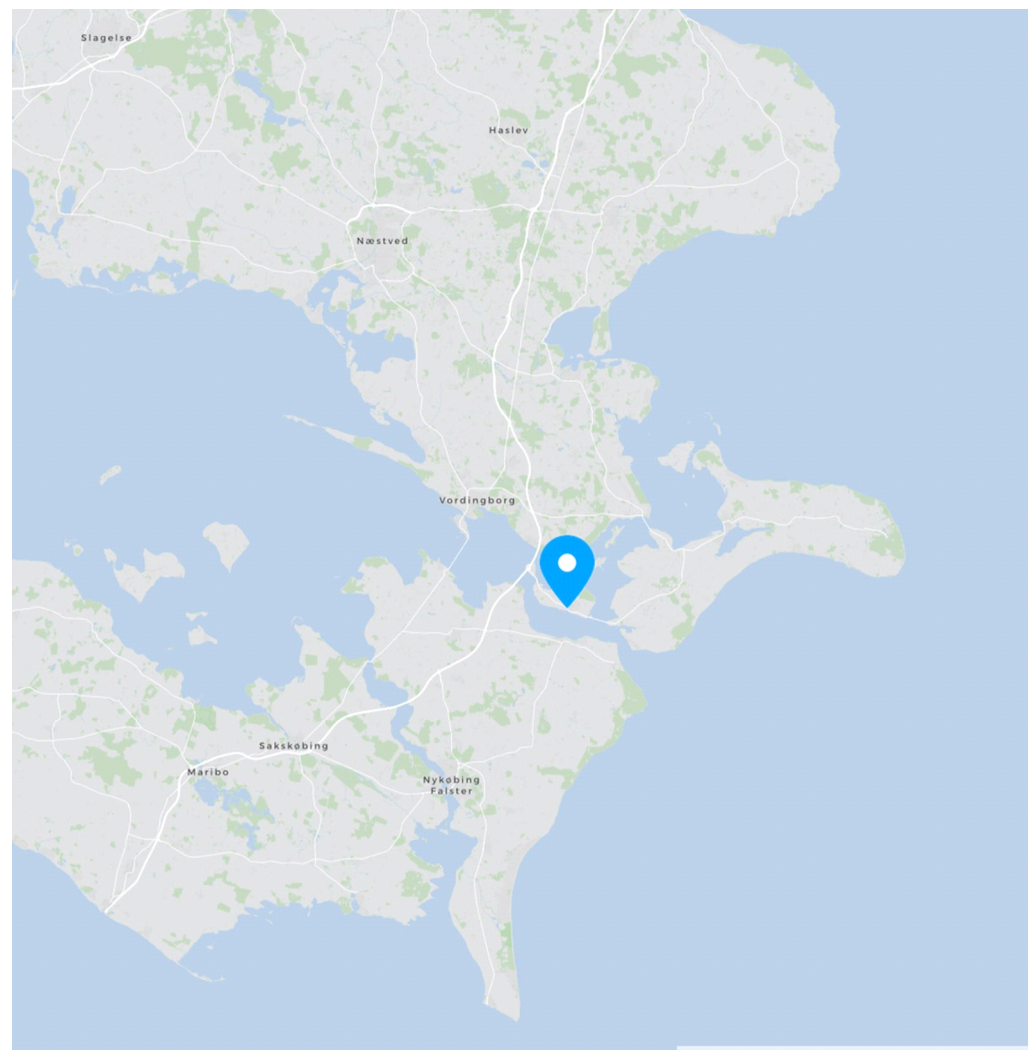
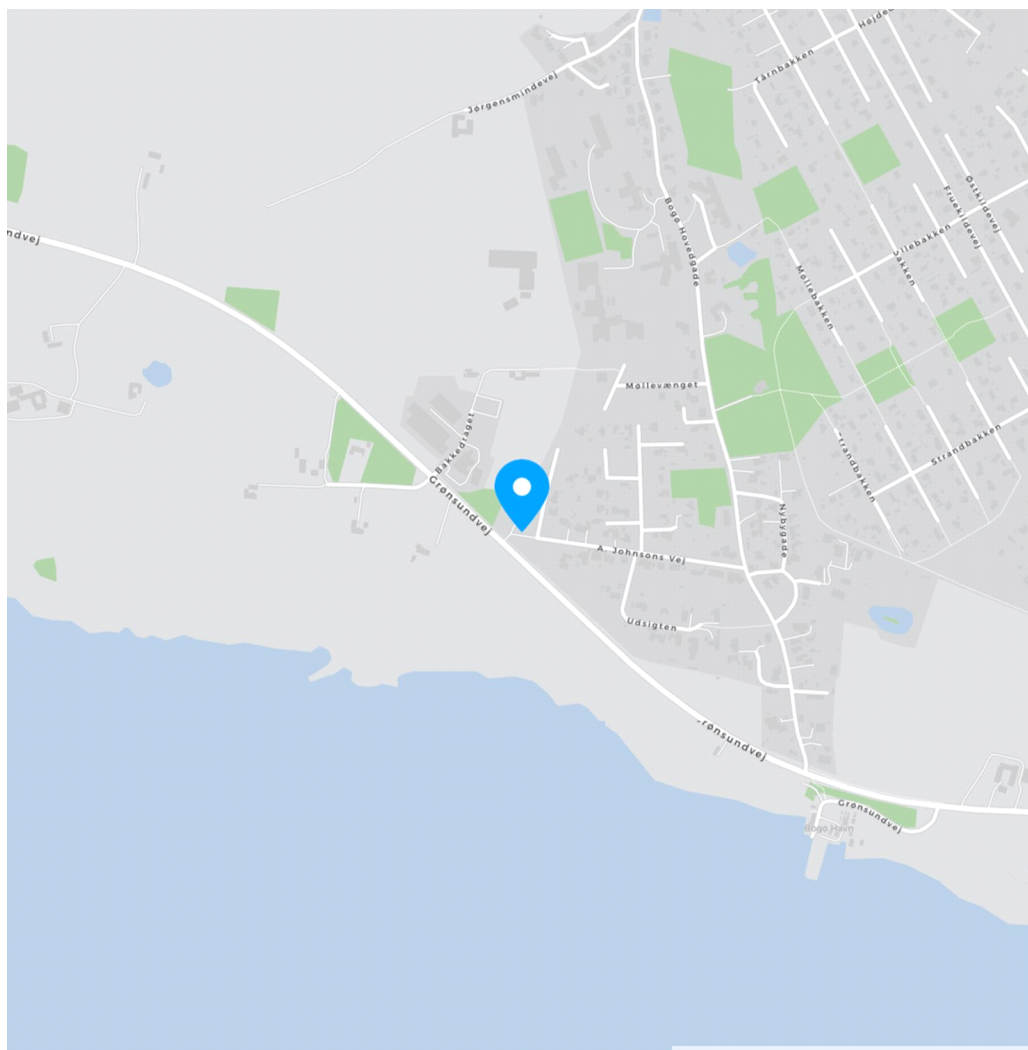


Område

Adresse: A Johnsons Vej 58A, 4793 Bogø By
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 610-4238
Ejerudgift/md.: kr. 590

Dato: 02.07.2025





Adresse: A Johnsons Vej 58A, 4793 Bogø By
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 610-4238
Ejerudgift/md.: kr. 590

Dato: 02.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Helårsgrund
Må benyttes til:	Helårsgrund
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	105 dæ Bogø By, Bogø
BFE-nr.:	10145143
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Ingen
Vej:	Offentlig/Privat fællesvej
Kloak:	Ingen

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2023
Ejendomsværdi:	581.000 kr.
Grundværdi:	581.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	464.800 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.035 m ²
- heraf vej	2 m ²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 06.01.1967 lbnr. 945224-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 29_G-M_516
Nr. 2 lyst d. 17.09.1971 lbnr. 945226-29 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 29_G-M_523
Nr. 3 lyst d. 09.11.1971 lbnr. 945227-29 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 29_G-M_523
Nr. 4 lyst d. 09.11.1971 lbnr. 945228-29 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 29_G-M_523
Nr. 5 lyst d. 30.04.1986 lbnr. 7720-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 29_G-M_454
Nr. 6 lyst d. 12.06.2007 lbnr. 8945-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, færdselsret m.m. Filnavn: 29_G-M_523

Kommuneplan: B 11.02 Boligområde Bogø

Lokalplan: Nr. 88 Boligområde nord for A. Johnsonsvej, Bogø

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Sigfred's Minde v/ formand Freddy Christiansen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: A Johnsons Vej 58A, 4793 Bogø By
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 610-4238
Ejerudgift/md.: kr. 590

Dato: 02.07.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 35.000 heraf moms kr. 7.000

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 22.000 heraf moms kr. 4.400

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 45.000 heraf moms kr. 9.000

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: A Johnsons Vej 58A, 4793 Bogø By
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 610-4238
Ejerudgift/md.: kr. 590

Dato: 02.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	6.275	Kontantpris/udbetaling	kr.	550.000
Grundejerforening	kr.	800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
			I alt	kr.	555.150
			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.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		7.075			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.438 md./ 41.254 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.656 md./ 31.873 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: 02.07.2025
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 **Forbehold:** Ingen.

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: A Johnsons Vej 58A, 4793 Bogø By
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 610-4238
Ejerudgift/md.: kr. 590

Dato: 02.07.2025

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	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:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køb som flexbolig?

En flexbolig er et helårshus, som ejeren har fået en personlig tilladelse til at anvende som fritidsbolig. Ejeren er dermed ikke bundet af den bopælspligt, som helårshuse er behæftet med. Ejeren kan desuden senere frit "omdanne" fritidshuset til helårsbolig igen.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.

Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Vi er en veletableret ejendomsmæglervirksomhed med mange års erfaring inden for branchen, hvilket bringer betydelige fordele for både vores sælgere og købere. Siden vores etablering i 1997 har vi benyttet et slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I løbet af 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en ekstraordinær aktivitet, men i 2022 har der været en tydelig afmatning både i antallet af salg og i salgspriserne. I 2023 ser vi frem til et spændende og lokalt mere stabilt boligmarked, som er mere i overensstemmelse med det normale. Ikke desto mindre vil vi fortsat opretholde et højt tempo til glæde for vores kunder, både købere og sælgere. Vi har nu rundet 2.300 solgte ejendomme og bibeholder stadig en markant høj anbefaling blandt sælgerne på boligsiden.dk.