

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Birkevænget 9, Sortsø
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 2521-265
Ejerudgift/md.: kr. 1.762

Dato: 26.08.2026



Fælles lækker nyåbnet swimmingpool - hop i her - eller i det skønne hav

(Bemærk, at de 2 første billeder med sort facade er forslag til, hvordan man kan lave en ny facade på boligen - billederne længere nede i billede rækken er den nuværende facade)

Sommerferie, hygge og vand. Skønt og dejligt hus, hvor grundejerforeningen har lavet et skønt fællesområde med den dejligste pool.

Beliggende meget nær Farnæs Skov og kun 400 meter fra vandkanten, finder I dette dejlige fristed. Stedet byder på en strand med både bade-og bådbro.

Det der blandt andet også er et virkelig plus for dette sommerhus er, at når du er en del af grundejerforeningen, så har du adgang til en fælles swimmingpool, hvor du kan nyde sommeren.

Huset ligger ca. syv kilometer fra Sydmotorvejen, og I kommer derfor nemt hjem til sommerhuset. Der er en dejlig lukket have, som primært er bestående af græs. Derudover er der skur og brændeskur og lige nu er der også en trampolin, som bliver brugt hyppigt.

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.

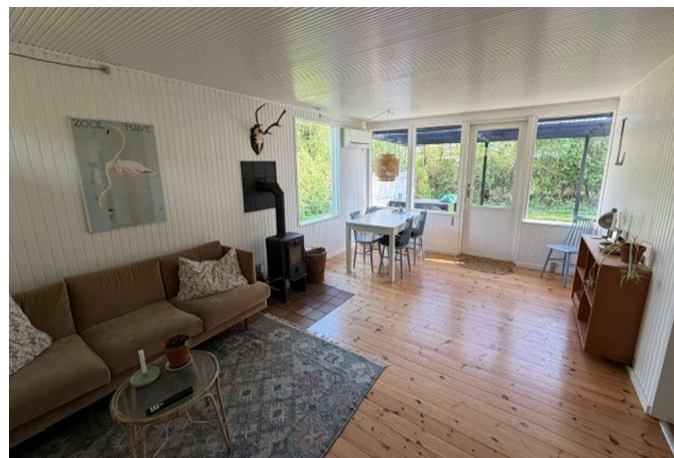
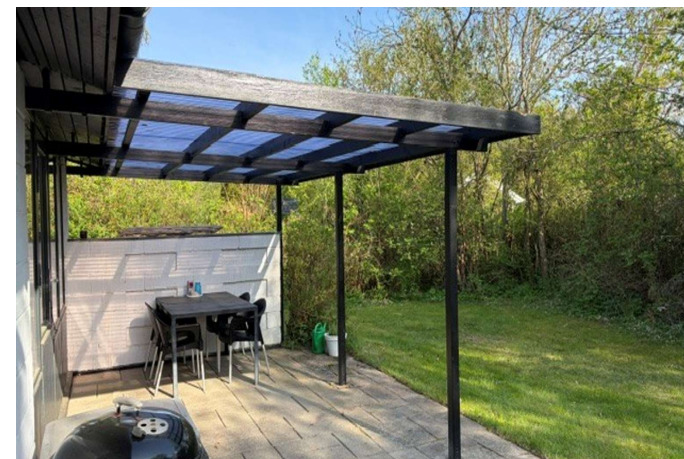
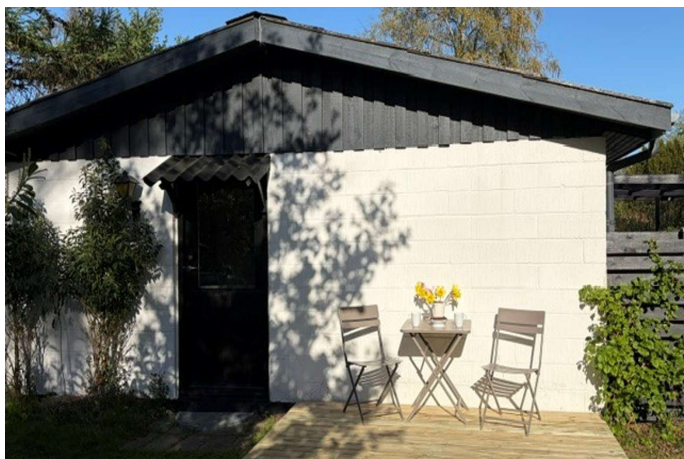
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Indehaver Maria Schlichting

Adresse: Birkevænget 9, Sortsø
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 2521-265
Ejerudgift/md.: kr. 1.762

Dato: 26.08.2026



Adresse: Birkevænget 9, Sortsø
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 2521-265
Ejerudgift/md.: kr. 1.762

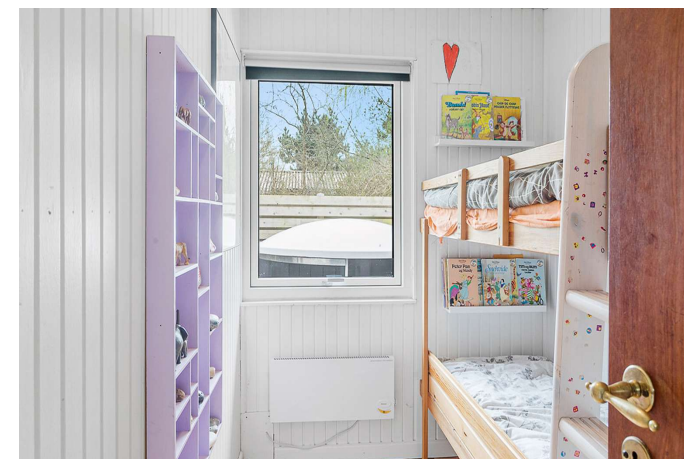
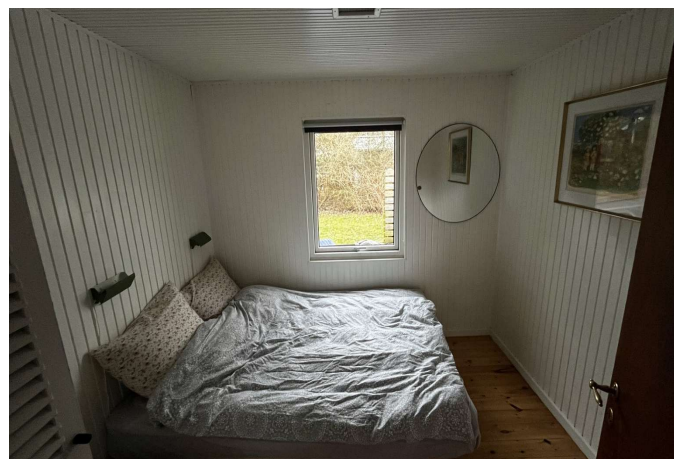
Dato: 26.08.2026



Adresse: Birkevænget 9, Sortsø
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 2521-265
Ejerudgift/md.: kr. 1.762

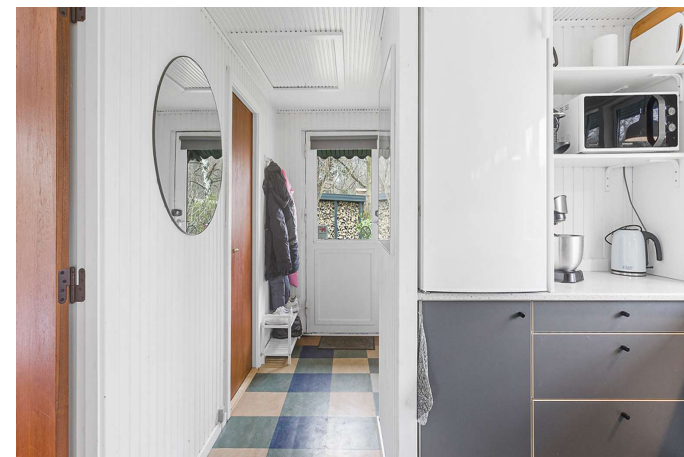
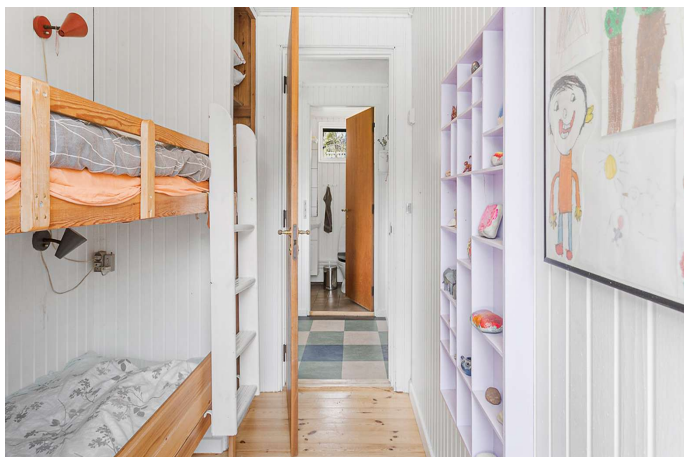
Dato: 26.08.2026



Adresse: Birkevænget 9, Sortsø
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 2521-265
Ejerudgift/md.: kr. 1.762

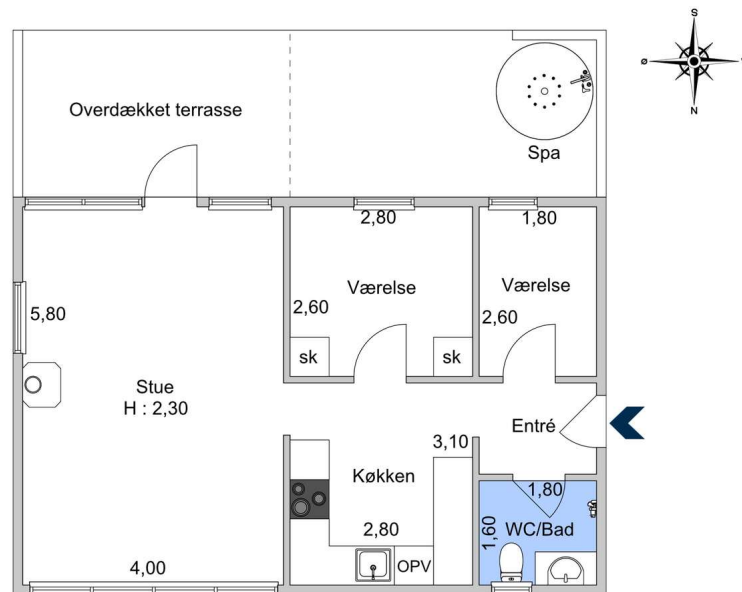
Dato: 26.08.2026



Adresse: Birkevænget 9, Sortsø
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 2521-265
Ejerudgift/md.: kr. 1.762

Dato: 26.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Birkevænget 9, Sortsø
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 2521-265
Ejerudgift/md.: kr. 1.762

Dato: 26.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 27ck Sortsø By, Gundslev
BFE-nr.: 3118075
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1967

Arealer**

Grundareal: 800 m²
Boligareal i alt: 58 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 7 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 942.000
Grundværdi: 487.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 753.600
Grundlag for grundskyld: 389.600

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 16.07.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Planer

Kommuneplan 2019-2031_link.pdf
Kommuneplan 2023-2035 forslag_link.pdf
Kommuneplan STUB S3 - Sommerhusområde Sortsø

Tilbehør:

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

Køleskab (Electrolux), Kogeplade (AEG), Opvaskemaskine (Siemens), Ovn (Siemens), Emhætte (Thermo).

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Birkevænget 9, Sortsø
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 2521-265
Ejerudgift/md.: kr. 1.762

Dato: 26.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: For oplysning om dækningsomfang, forbehold mv. henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Anden type afløb

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Birkevænget 9, Sortsø
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 2521-265
Ejerudgift/md.: kr. 1.762

Dato: 26.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	3.843	Kontantpris	kr. 798.000
Grundskyld	kr.	6.195	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 6.650
Renovation	kr.	3.621	I alt	kr. 804.650
Skorstensfejning	kr.	624	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Grundejerforening	kr.	3.800		
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100		
Husforsikring	kr.	2.963		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 21.146		

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.

Adresse: Birkevænget 9, Sortsø
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 2521-265
Ejerudgift/md.: kr. 1.762

Dato: 26.08.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: GF Sortsø Skanse
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

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.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.