

REAL



Mosedalen 52, 4793 Bogø By

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	120
Kontantpris	3.250.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.149	Grund m2	1.028
Byggear	2023		

Sagsnr. **610-4553**

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: Mosedalen 52, 4793 Bogø By
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 610-4553
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 27.10.2025



Beskrivelse:

LUKSUS PÅ BOGØ - FRITIDSHUS FRA 2023

Afslappede stunder, hvor du ikke skal gå på kompromis. Det er, hvad der venter dig i dette fantastiske, helårsanvendelige sommerhus, som blev opført i 2023 af en tømrermester med blik for iøjnefaldende detaljer, vedligeholdelsesfrit byggeri og stilrene linjer. Udenfor venter en solrig og nem have samt en rummelig, overdækket terrasse med terrassevarmer i alle afdelinger. Huset finder du for enden af en blind vej på en rolig, naturskøn beliggenhed på toppen af Bogø. Du kommer til at bo i et skønt sommerhusområde med mange grønne arealer, hyggelige gangstier og kort afstand til indkøb. I Nyby har du også et supergodt pizzeria, restauranter og færgen til Stubbekøbing. Bogø byder desuden på flere fine badestrande, og du kommer nemt hertil via bus eller motorvej, som ligger otte minutters kørsel herfra.

Ejendommen er placeret på en 1.028 m² stor grund med en solrig have, der vender mod et lukket fællesareal, hvilket skaber et ugeneret uderum. Her vil du særligt nyde at sidde på den overdækkede terrasse, der har flere terrassevarmere, og opleve udsigten til grønne vidder. Herudover er der elbil-lader, etableret robotplæneklipper og et praktisk skur til haveredskaber.

Tømrermesteren har kræset for detaljerne både ude og inde. Indenfor får du eksempelvis luft til vand varmepumpe, der skaber gulvvarme overalt, luft til luft varmepumper i værelserne, der skaber aircondition, samt et blødgøringsanlæg til vandet. Planløsningen byder på 120 m² og rummer et bryggers, to badeværelser med flotte klinker samt fire værelser til store og små. Fritidshusets hjerte er det skønne køkken-alrum, som ligger i åben forbindelse til stuen, hvilket skaber et sammensmeltet opholdsmiljø. Bemærk især de moderne og luksuriøse tilvalg såsom køkkenø, indbygget kaffemaskine, vinkøleskab, Quooker, akustiklofter og elpejs. Om sommeren er det oplagt at åbne dørene til terrassen og forene ude og inde.

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: Mosedalen 52, 4793 Bogø By
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 610-4553
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 27.10.2025



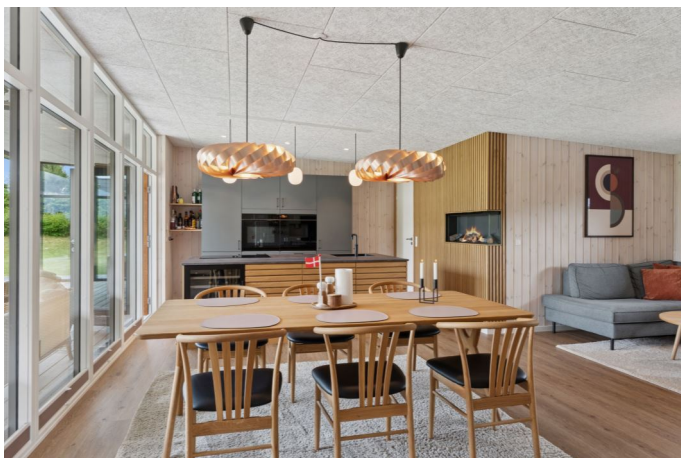
Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Dagligstue



Stue

Adresse: Mosedalen 52, 4793 Bogø By
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 610-4553
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 27.10.2025



Stue



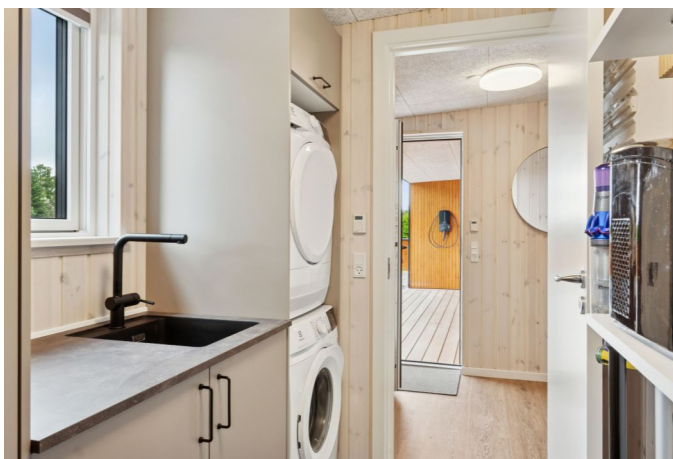
Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Bryggers

Adresse: Mosedalen 52, 4793 Bogø By
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 610-4553
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 27.10.2025



Entre



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Overdækket terrasse

Adresse: Mosedalen 52, 4793 Bogø By
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 610-4553
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 27.10.2025



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

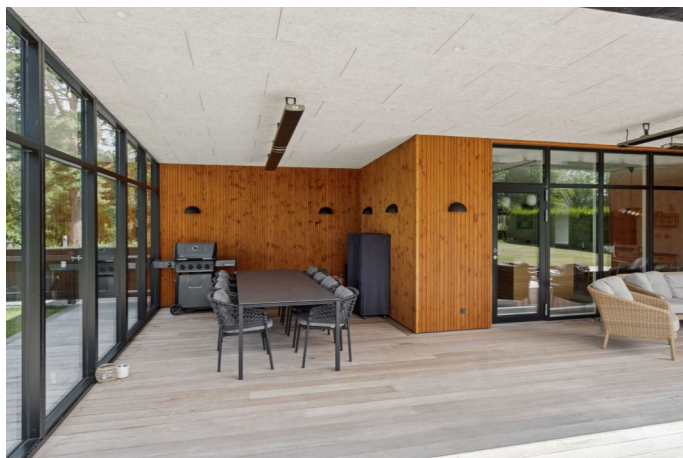


Ejendommen

Adresse: Mosedalen 52, 4793 Bogø By
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 610-4553
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 27.10.2025



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Terrasse



Have



Område

Dato: 27.10.2025



Dato: 27.10.2025

Adresse: Mosedalen 52, 4793 Bogø By
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 610-4553
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 27.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	6 æ Bogø By, Bogø
BFE-nr.:	2599251
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe luft/vand
Opført/ombygget år:	2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	156.000 kr.
Grundværdi:	156.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.600.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	300.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.028 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	128 m ²
- heraf Udhus	8 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Andre bygninger:	66 m ²
- heraf Udhus	10 m ²
- heraf Overdækket areal	56 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 16.08.1976 lbnr. 12604-29 Tillægstekst Dok om sommerhus mv,
grundejerforening mv Filnavn: 29_K-M_546

Kommuneplan: S 11.01 - Sommerhusområde Bogø

Kommuneplan: 2022-2024

Kommuneplan: Planstrategi 2019

Lokalplan: Byplanvedtægt nr. 2 - Område af Bogø By

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk el-kogeplade med indbygget emhætte, indbygningsovn, indbygget kaffemaskine, opvaskemaskine, køle-/fryseskab,
vaskemaskine, tørretumbler og vinkøleskab.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Billeder og
personlige effekter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Mosedalen 52, 4793 Bogø By
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 610-4553
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 27.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Storstrøms Forsikring G/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til police

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringselskab: Storstrøms Forsikring G/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe luft/vand
Ejendommens supplerende varmekilde: 4 x varmpumpe luft/luft

2 stk. luft/vand varmepumper (gulvvarme), 4 stk. luft/luft varmepumper og blødgøringsanlæg.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

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 ejendomsskatteformen. 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser

Anslåede værdier

Køber gøres opmærksom på, at følgende beløb i nærværende Salgsoptstilling er skønsmæssigt ansat: Ejendomsværdi, grundværdi, grundlag for grundskyld og ejendomsværdiskat 2025.



Adresse: Mosedalen 52, 4793 Bogø By
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 610-4553
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 27.10.2025



Adresse: Mosedalen 52, 4793 Bogø By
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 610-4553
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 27.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.260	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.250.000
Grundskyld	kr.	4.050	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	4.263	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
Renovation	kr.	3.191	I alt	kr.	3.278.998
Grundejerforening	kr.	900	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	125			
Ejerudgift i alt 1 år		25.789			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.372 md./ 208.468 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.888 md./ 166.656 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 3 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: 23.10.2025
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: 1/2 - 1/8 **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.



Adresse: Mosedalen 52, 4793 Bogø By
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 610-4553
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 27.10.2025

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.

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
Totalkredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	1.722.629	1.722.629	1.739.356	DKK	2,31	100.968	28,25	3,27			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Højdedraget v/ Ove Ingemann

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.