

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: Færgevej 18, 1. tv., 5935 Bagenkop
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 58-X0000238
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 28.5.2025



Beskrivelse:

Flot sommerhus med smuk udsigt i Bagenkop

I dejlige omgivelser ved Bagenkop Havn ligger dette charmerende sommerhus, der nu kan blive jeres base for de kommende ferier. Her overtager I nøglerne til en bolig, der fremtræder nem uden for meget vedligeholdelse, og samtidig er det også værd at bemærke, at der er gode indtjeningsmuligheder, hvis I vælger at leje huset ud. Indenfor breder boligen sig over halvandet plan, og her får I et køkken-alrum, en stue, tre værelser, to badeværelser og sauna, mens der ude er skønne solforhold.

Nyd udetid og udsigten

Når vejret tillader det, har I flere muligheder for at opholde jer udenfor. Der er blandt andet den rummelige altan mod syd, hvor I kan sidde i havemøblerne og nyde den helt fantastiske udsigt til vandet i første parket. Dertil har I yderligere en altan såvel som en terrasse med tilknyttet skur til opmagasinering.

Plads til at være sammen

Indenfor venter jer fine lysindfald, og det kipførte loft i alrummet skaber en helt særlig atmosfære. Køkkenet er nydeligt og funktionelt med gode opbevaringsløsninger, og i forlængelse kan I arrangere spisepladsen nær den stemningsskabende brændeovn. Videre er det på førstesalen, at I finder stuen, som indbyder til rolige og afslappende stunder.

Velplacerede værelser

Foruden opholdsrummene inkluderer boligen i alt tre værelser. To af værelserne ligger på førstesalen, hvor I også har et badeværelse med bruseniche og rum til vaskefaciliteter. Det sidste befinder sig i stueplan sammen med det andet badeværelse, som både har brus, spabad og tilknyttet sauna.

Nyd omgivelserne

Foruden at være omgivet af vandet, hvor der er rig mulighed for at bade og spadserer lange ture, kan I også nyde godt af nærheden til bymidten. Her er det oplagt at besøge et af de hyggelige spisesteder, ligesom der også venter jer indkøbsmuligheder. Derudover er det værd at lægge vejen forbi de smukke, naturrige områder som Langeland byder på, hvor det blandt andet er muligt at opleve vilde heste, fuglereservater, klinte og naturstyrelsens store naturområde i nærheden. Desuden er der etableret særligt fine forhold for vinterbadere, og en helt ny fællesskabspark, hvor man kan spille padle, minigolf mv. I Bagenkop er der et helt særligt havnemiljø med aktive fiskere, mange lystbåde om sommeren og legeplads og gode opholdsarealer.

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: Chris Morthorst Bruun

Adresse: Færgevej 18, 1. tv., 5935 Bagenkop
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 58-X0000238
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 28.5.2025



Adresse: Færgevej 18, 1. tv., 5935 Bagenkop
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 58-X0000238
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 28.5.2025



Adresse: Færgevej 18, 1. tv., 5935 Bagenkop
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 58-X0000238
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

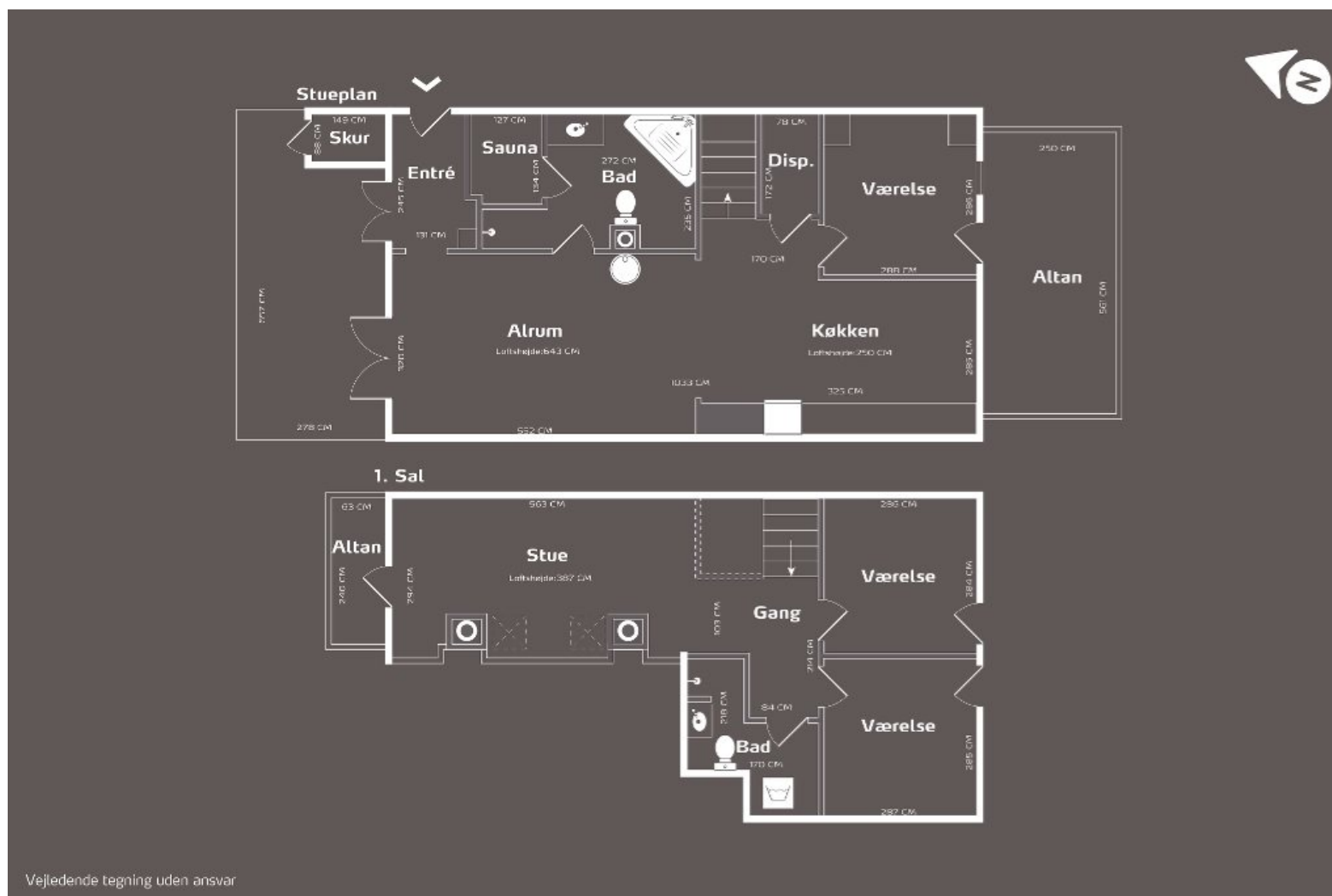
Dato: 28.5.2025



Adresse: Færgevej 18, 1. tv., 5935 Bagenkop
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 58-X0000238
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 28.5.2025



Adresse: Færgevej 18, 1. tv., 5935 Bagenkop
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 58-X0000238
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 28.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsejerlejlighed
Må benyttes til: Fritidsbrug
Kommune: Langeland
Matr.nr.: 18am Bagenkop By, Magleby
BFE-nr.: 301581
Ejerl.nr. 18
Zonestatus: Byzone
Vand: Langeland Forsyning
Vej: Se vejforsyningskort
Kloak: Off.
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2008 / 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 2.097.000,00
Grundværdi: 562.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.677.600,00
Grundlag for grundskyld: 449.600,00

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

Arealer*

Tinglyst areal: 117 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
BBR-boligareal: 120 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 1/23]
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 25.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

29.6.2006 anm hæftelser Dok om vejret mv.
21.8.2006 Vedtægter for "Ejerforeningen Bagenkop havn"
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

2 m2 udhus

Tilbehør:

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

type: Indbygningsovn mærke:
type: Emhætte mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Køle/fryseskab mærke:
type: Mikrobølgeovn mærke:
type: Vaskemaskine/tørretumbler mærke:

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Færgevej 18, 1. tv., 5935 Bagenkop
 Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 58-X0000238
 Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 28.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Concordia
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Henvises til ejendommens forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Inbygget pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning er tilladt.

Husdyr: Husdyr er tilladt

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Brændeovn og Pejseindsats:

Der findes en brændeovn/pejseindsats i ejendommen. Køber gøres bekendt med, at der pr. 1. august 2021 er givet bemyndigelse til Miljøministeren til at fastsætte nye regler om udskiftning af ældre brændeovne og pejseindsatser fra før 2003.
 Sælger oplyser, at brændeovn/pejseindsatsen er fra efter opførelsesåret af boligen..

Internationale naturbeskyttelsesområder:

Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Lettere forurening:

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Kortlagt forurening:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Færgevej 18, 1. tv., 5935 Bagenkop
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 58-X0000238
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 28.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.555,76	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 5.339,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 22.500,00	I alt
Skadedyrsbækæmpelse 2023	kr. 99,20	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning 2023	kr. 566,01	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Renovation	kr. 2.413,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 39.472,97	

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: 14.893 md./ 178.717 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.787 md./ 141.447 år v/ 27,44 %

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: 28.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Færgevej 18, 1. tv., 5935 Bagenkop
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 58-X0000238
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 28.5.2025

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	696.051,40	696.051,40	645.615,52	DKK	1,50	70.574,24	11,42	13.08			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Matrikel 18am, Bagenkop By, Magleby er kortlagt med vidensniveau 1 (V1) grundet fyldjord i periode 1947-1965. Se yderligere på Regionens hjemmeside regionsyddanmark.dk