

Salgsopstilling

Formulærens 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: Svinøvej 62, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 80000578
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 31.3.2025



Beskrivelse:

Det er udsigten til bunden af Dybsø Fjord, det store, flotte stuehus og det anseelige jordtilliggende på cirka 27 hektar, der gør denne landejendom til noget særligt. Ejendommen ligger en smule vest for Kostræde Banker. Stuehusets klassiske arkitektur med frontspids, rødt tegltag og sprossede vinduer passer godt til omgivelserne, mens de markante udbygninger giver anledning til adskillige anvendelsesmuligheder.

Naturskønt område

Stuehuset ligger for enden af en privat vej, og på den måde er man langt fra vejen. Ser man mod nord, kommer vandet i Dybsø Fjord til syne, hvad end man står i haven eller i huset. Man får ligeledes øje på det særlige landskab med små søer og vandhuller, der i perioder nærmest bliver en del af fjorden. De særlige forhold er attraktive for dyrelivet, og man vil ofte kunne følge de græssende kvæg, vildtet og det rige fugleliv. Det giver gode betingelser for jagt på grunden.

Den idylliske placering i terrænet bliver flankeret af overkommelige afstande, når det gælder de praktiske fornødenheder. I Køng ligger den nærmeste dagligvarebutik, hvorimod man skal til Lundby for at finde en skole. Samme sted kan man tage toget, og tager man bilen, kan man komme til Næstved på under 20 minutter.

Stuehusets fortrinligheder

Stuehuset blev opført i 1934, og præcis som den klassiske facade er huset inden døre arrangeret i en stil, der vidner om den høje alder. Der er stedvist kraftige bjælker under lofterne, andre steder er der stuk og malede detaljer. I stueplanet er der ikke færre end fem stuer, hvortil det pæne køkken-alrum og udestuen mangler at blive medregnet. De høje, brede vinduer sørger for at trække masser af lys og luft ind.

Etagen bliver fuldendt af to badeværelser og et bryggers. Ved hjælp af trappen i entréen ankommer man til førstesalen, der består af yderligere en stue samt fire værelser og et badeværelse. Der er med andre ord rigelig plads til store armbevægelser.

(fortsættes på næste side)

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: Maria Davidsen

Adresse: Svinøvej 62, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 80000578
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 31.3.2025

Grunden og udbygningerne

Af det samlede jordtilliggende er en væsentlig andel bortforpagtet som agerjord. Kontrakten fornyes for nuværende årligt. Rundt om stuehuset er der ud over gårdspladsen også en egentlig have med gamle træer og åbne plæner. Flere mindre søer ser man tilsvarende.

På hver side af gårdspladsen er der en lade. De er begge af fornuftig størrelse, og dermed er mulighederne ganske mange. Den ene er en højloftet stålhal, mens den anden i 2022 fik et nyt tag med tilhørende udskiftning af spær og trækonstruktion.

Adresse: Svinøvej 62, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 80000578
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 31.3.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 25i	75642 m ²	726 m ²
Matr. nr. 10a	184083 m ²	2580 m ²
Matr. nr. 9h	1233 m ²	0 m ²
Areal i alt	260958 m ²	3306 m ²

Arealerne fremgår af

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Hovedbygning	217 m ²	237 m ²
Nr. 2 Udbygning	345 m ²	m ²
Nr. 3 Udbygning	267 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	829 m ²	237 m ²

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen.

Vand

Ejendommen forsynes fra privat alment vandværk

Ja Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Ja Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

Ja Nej

Dokumentation udleveres til køber. Ejerskifte meddeles til kommunen af købers rådgiver.

Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at der er jagtret på ejendommen. Jagten er ikke udlejet.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen er.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning at der ingen er.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der bortforpagtes et areal, og den årlige lejeindtægt herpå er kr. 36.000.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: ikke sælger bekendt. Kan dog forekomme.

Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtelse. Sælger oplyser om forpligtelsen, at der ingen er.

Adresse: Svinøvej 62, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 80000578
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug

Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 25i Kostræde By, Køng m.fl.

BFE-nr.: 1323274 m.fl.

Zonestatus: Landzone

Vand: Egen vandforsyning

Vej: Privat

Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav

Varmeinstallation: Træpillefyr og oliefyr

Opført/ombygget år: 1934 / 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023

Ejendomsværdi: 2.280.530,00

Grundværdi: 895.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.824.424,00

Grundlag for grundskyld: 5.600,00

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

Tilbehør:

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

Tilstedeværende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	260958 m ²
- heraf vej:	3306 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	217 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	20 m ²
Boligareal i alt:	237 m ²
Andre bygninger:	612 m ²
-heraf Udbygning	345 m ²
-heraf Udbygning	267 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2022-2034
- Plan - Boligområde Kostræde Banker
- Plan - Planstrategi 2019

Ejendommen er omfattet af Lokalplan: Plan - Bebyggelsesområde ved Kostræde Banker

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan: Kloakopland - 120-03.4

Renseklasse: OP

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er på ejendommen beskyttet natur, internationale naturbeskyttelseslinjer, beskyttede sten- og jorddiger samt strandbeskyttelseslinje.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Ejendommen er registreret bevaringsværdig i kategori 3 og 4.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.06.1899 lbnr. 910289-29 Tillægstekst Dok om vej mv, Vedr 10A

Nr. 2 lyst d. 04.07.1905 lbnr. 910290-29 Tillægstekst Dok om vej mv, Vedr 9H, 25I

Filnavn: 29_E-V_568

Nr. 3 lyst d. 08.01.1941 lbnr. 910291-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr

10A, 25I Filnavn: 29_E-V_458

Nr. 4 lyst d. 24.05.1951 lbnr. 910292-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:

29_H-V_300

Nr. 5 lyst d. 20.10.1982 lbnr. 13949-29 Tillægstekst Dok om pumpestation Filnavn:

29_O-V_481

Nr. 6 lyst d. 27.03.1985 lbnr. 4818-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, tillige akt S34, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 9H, 10A

Nr. 7 lyst d. 26.10.1988 lbnr. 13712-29 Tillægstekst Dok om fredning, Filnavn: 29_B-V_140

Nr. 8 lyst d. 03.12.1992 lbnr. 16730-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 10A Filnavn: 29_D-V_481

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Svinøvej 62, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 80000578
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 31.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Insekt-, svamp- og rørskade er kun dækket på beboelsen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 71.700,00 Forbrug: 46.770 liter fyringsgasolie

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr og oliefy

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen er produceret før 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Ejendomsværdiskat - anslået:

Køber gøres særligt opmærksom på at der ikke foreligger en ejendomsværdi på ejendommen, da SKAT endnu ikke har fastlagt denne. Derfor er ejendomsværdien på boligdelen samt ejendomsværdiskatten i ejerudgiften i salgsopstillingen anslået af medvirkende ejendomsmægler efter bedste evne.

Den samlede anslåede ejendomsværdi er kr. 2.280.530.

Beregninger og uddybende forklaringer m.v. for grundlaget i måden hvorpå ejendomsværdien er anslået, kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

Ovenstående har konsekvenser for købers fremtidige skattebetaling, og køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige væsentlig fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. Eventuelle afvigelser, uanset størrelsen på afvigelsen, mellem salgsopstillingens oplysninger om vurdering og boligskatter, samt Skatteforvaltningens endelige værdier og opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige i både opad- og nedadgående retning fra det i salgsopstillingen oplyste.

Køber kan læse mere om ejendomsvurdering og -beskatning på www.vurderingsportalen.dk

Køber henvises til egen og specifik rådgivning om det ovenstående og i salgsopstillingen anførte herom.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Svinøvej 62, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 80000578
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 9.304,56	Kontantpris/udbetaling
Husforsikring	kr. 15.420,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.631,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 1.905,12	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Grundskyld - Boligdel	kr. 75,60	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Grundskyld - Erhvervsdel	kr. 5.155,20	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Skadedyr	kr. 290,15	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 35.781,63	

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 47.453 md./ 569.435 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 37.620 md./ 451.435 år v/ 26,72 %

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: 31.3.2025. 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/landingside>

Adresse: Svinøvej 62, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 80000578
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 31.3.2025

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
DLR KREDIT A/S	Kontantlån				DKK	0,08			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 7.000.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 895.000.

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 888.000.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Adresse: Svinøvej 62, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 80000578
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 31.3.2025

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Købesummens fordeling:

Ejerboligen kr. 4.500.000

Jorden kr. 3.000.000

Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor) kr. 2.495.000

Rest til fordeling kr. -1.500.000

Købesum i alt kr. 8.495.000

BBR-meddelelse:

Køber gøres opmærksom på, at BBR-ejermeddelelsen indeholder oplysninger fra tidligere ejere og nuværende ejere og at disse nødvendigvis ikke er korrekte.

Samtidig gøres køber opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske arealer på ejendommen, idet den på ejendommen værende udestue ikke er registreret på BBR, og ligeledes er det alene 20 kvm af ejendommens 1. sal, som er godkendt til beboelse. Det præcieres for g