

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: Vikkevej 1, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 29470000018
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 7.5.2025



Beskrivelse:

På en ganske stille og naturskøn plet i Kostræde Banker i det sydsjællandske landskab kommer dette charmerende sommerhus til syne. Huset blev opført i 1970, og den særlige arkitektur med stråtag og høj tagrejsning er med til at understrege det autentiske, gennemførte udtryk, som man oplever fra start til slut, når man opholder sig på stedet. Boligens indre er tilsvarende hyggeligt og harmonisk, ligesom grunden med fine terrasser og en flot garagebygning passer godt ind i den enkle, kønne beplantning.

Et område, der overrasker

Lokalområdet er præget af sin rige natur. På den anden side af vejen fører stier og senere smalle veje direkte ud i grønne omgivelser. Åbne marklandskaber og spændende naturarealer finder man i massevis i snart sagt alle retninger. Ser man mod vest, kommer man inden længe til Svinø Strand, hvor der er attraktive forhold, når det drejer sig om badning i både vand og sol. Ved Dybsø Fjord og Avnø Fjord, der ligger henholdsvis mod nord og syd, får udelivsmulighederne tillige frit spil, og alt fra lystfiskere til fugleinteresserede vil finde månedsvis af underholdning.

I et mere praktisk perspektiv er det væsentligt, at man i gåafstand finder en velassorteret dagligvareforretning, ligesom placeringen på landkortet giver anledning til korte rejsetider til både Næstved, Vordingborg og Præstø. På vejen til Næstved passerer man desuden Gavnø, hvor der afholdes årlige julemarkeder, mens et marked med Frankrig som tema er en tilbagevendende begivenhed i Præstø.

Den charmerende arkitektur

Sommerhusets karakteristiske udseende består af det nævnte stråtag, den sortmalede træbeklædning og de røde mursten. Huset er dobbeltmuret, og ved den vestvendte gavl er der indsat et bredt, sprosset vinduesparti. Det sørger for et fortræffeligt lysindfald i stuen inden døre, og i åben forbindelse hermed ser man også det pæne, funktionelle køkken. Væggene er beklædt med hvidmalet træ, der understreger den lyse fornemmelse og fastholder det klassiske udtryk, man så udefra.

Boligens indretning er god. I stuen står spisebordet i forlængelse af køkkenet, og i forlængelse af spisebordet har man stueafdelingen med tilhørende brændeovn. Etagen består herudover af et værelse og et badeværelse, og via en lille gang finder man trappen til førstesalen, hvor to værelser er til rådighed.

(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: Vikkevej 1, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 29470000018
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 7.5.2025

Haven og garagen

Foran det brede vinduesparti ved stuen er der tilrettelagt en terrasse. Den vil i store dele af året blive oplevet som en naturlig fortsættelse af boligen, og på den vestlige side af grunden står yngre træer og buske. Høje, gamle træer skærmer af for indkig og giver læ mod øst.

På matriklen står også den flotte garagebygning. Den er af nyere dato, og det er klart, at man har været overordentligt velovervejet i dennes arkitektur, således den harmonerer godt med hovedhuset. Læg i øvrigt mærke til, at der er indlagt vand og el og isoleret, så man kan let omdanne bygningen til et anneks.

Adresse: Vikkevej 1, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 29470000018
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 7.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 25de Kostræde By, Køng
BFE-nr.: 2561907
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.235.000,00
Grundværdi: 303.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 988.000,00
Grundlag for grundskyld: 242.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	2041 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	61 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	33 m ²
Boligareal i alt:	94 m ²
Andre bygninger:	40 m ²
-heraf Garage	40 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

31.8.1971 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, beplantning mv

Ejendommen er omfattet af kommuneplaner:

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

Ejendommen er omfattet af lokalplaner:

- Plan - Bebyggelsesområde ved Kostræde Banker

Ejendommen er omfattet af spildevandsplaner:

- Kloakopland - 120-02

Renseklasse: SO og OP

Ejendommen er omfattet af varmeplaner:

- Varmeplan - Strategisk Energiplan 2023

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser og følsom indvinding.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Kostræde Bankehuse

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Scandomestic fryser, Scandomestic køle-/fryseskab, emhætte, Voss ovn, Gorenje kogeplade, Bosch opvaskemaskine, Cylinda vaskemaskine, Blomberg tørretumbler.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☐ Ja ☒ Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Adresse: Vikkevej 1, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 29470000018
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 7.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 grundskyldsbeskatning:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen kan eje fælles arealer og/eller ejendomme, 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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Vikkevej 1, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 29470000018
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 7.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 5.038,80	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 3.272,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 7.286,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.489,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 587,65	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 97,56	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Grundejerforening	kr. 500,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 20.271,01	m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.874 md./ 202.490 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.398 md./ 160.778 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: 7.5.2025. 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: Vikkevej 1, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 29470000018
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 7.5.2025

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	1.105.352,89	1.105.352,89	1.114.715,23	DKK	2,92	69.376,05	26,75	8.8	0			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsoptilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.