

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: Stensbyvej 33, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 80000512
Ejerudgift/md.: kr. 2.956

Dato: 4.4.2025



Beskrivelse:

Det er en helt særlig kombination af landlig idyl og mangfoldig natur, man kan opleve her på Stensbyvej 33 i Stensby nær Vordingborg. Med en panoramisk udsigt over det naturskønne landskab ligger denne charmerende landejendom, som består af et stort hovedhus på 248 kvadratmeter med solgule facader, der matcher garagebygningen. Bebyggelsen omkranser en læfuld gårdhave, og i alt medfølger godt 6,1 hektar jordtilliggende med varieret natur samt bortforpagtet agerjord. Opvarmning af boligen foregår via jordvarme.

Naturgrund med dyreliv

Ejendommen ligger ugeneret i et fredeligt område, hvor store skove, bugtende marker og frodige enge dominerer landskabet og også kendetegner selve grunden. Haven er sydvendt og består hovedsageligt af græs, og et levende læhegn af træer og buske indrammer den. På grunden er der stier langs de frodige, alsidige læhegn og om den ene remise. På grunden er der en granremise og en pilremise som optimerer leveforholdene for mange dyrearter sammen med de to beskyttede søer. Et bælte af nordmannsgraner mod øst og nord bidrager ligeledes til det rige dyreliv. Således frekventerer og bor her alt fra harer, rådyr og grævlinge til agerhøns, fasaner og fugle i det hele taget.

Gode boligkvadratmeter

I 2015 blev døre og vinduer i huset udskiftet til træ/alu vinduer. Matchende staldør blev siden sat i garagen. De mange kvadratmeter er fordelt på to etager. I stueetagen er boligens opholdsrum, hvor køkkenet og dagligstuen er forenet. Sollyset strømmer ind fra flere vinkler og bidrager til den behagelige atmosfære, ligesom klinkegulvet med klinker der måler 50 x 100 cm og er lagt med smalle fuger præger udtrykket. Læg mærke til køkkenet, der fremstår stilfuldt og moderne. Fra 2015 er huset løbende blevet udstyret med kvalitetshvidevarer fra Miele, således er det kun kogeplade og emfang, der ikke er Miele.

Derudover er stueetagen indrettet med to regulære værelser, et badeværelse med bruseniche og et bryggers med egen indgang. Overetagen rummer et værelse med tilhørende badeværelse, en stue og et værelse. Stuen på førstesalen er egentlig en repos, som har dobbeltdøre til en stor, hævet træterrasse, hvor udsigten er intet mindre end storslået.

(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: Anders Hansen

Adresse: Stensbyvej 33, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 80000512
Ejerudgift/md.: kr. 2.956

Dato: 4.4.2025

Landligt, naturskønt og bekvemt

Det er i udkanten af den lille landsby Stensby, få kilometer sydøst for Vordingborg, at man finder denne oase af en bopæl. Kystnære skove danner ramme om udflugter året rundt, og man når hurtigt skovbrynet til fods. På den anden side af skoven er der sandstrand, og herfra kan man spejde langt ud over havet og Sydhavsøerne. Samtidig er der kort afstand til byens tilbud og hverdagens fornødenheder. Der er cykelafstand til Stensved lige nord for matriklen, hvor blandt andet skole, fritidsaktiviteter og indkøbsmuligheder er til rådighed, og endnu flere muligheder venter i Vordingborg.

Adresse: Stensbyvej 33, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 80000512
Ejerudgift/md.: kr. 2.956

Dato: 4.4.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 13a	61309 m ²	0 m ²
Areal i alt	61309 m ²	0 m ²

Arealerne fremgår af Tingbog

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	156 m ²	248 m ²
Nr. 2 Garage	45 m ²	m ²
Nr. 5 Carport	48 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	249 m ²	248 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 haves jagtret.

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

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning Ingen,

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der forefindes forpagtningsaftale på 4,1 hektar mod årlig forpagtningsindtægt på kr. 8.800.

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: Der er sælger bekendt ingen. Kan dog forekomme.

Momsreguleringsforpligtelse

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

Adresse: Stensbyvej 33, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 80000512
Ejerudgift/md.: kr. 2.956

Dato: 4.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Nedlagt landbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 13a Stensby By, Kalvehave
BFE-nr.: 2545469
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Jordvarme
Opført/ombygget år: 1700 / 1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 2.080.000,00
Grundværdi: 1.380.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.664.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.104.000,00

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

Tilbehør:

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

Miele køleskab, Miele skabsfryser, Miele opvaskemaskine, Miele vaskemaskine, Miele tørretumbler, Brandt Blomberg emhætte, Miele indbygningsovn, Voss keramisk kogeplade.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	61309 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	156 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	92 m ²
Boligareal i alt:	248 m ²
Andre bygninger:	93 m ²
-heraf Garage	45 m ²
-heraf Carport	48 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2022-2034
- Plan - Landsby Stensby
- Plan - Planstrategi 2019

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- Kloakopland - 432
- Renseklasse - Organisk stof

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Der er beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.11.1973 lbnr. 907967-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, se tillige akt S34 Filnavn: 29_C-V_650

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Stensbyvej 33, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 80000512
Ejerudgift/md.: kr. 2.956

Dato: 4.4.2025

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: Forsikringen dækker kun svamp-, insekt- og rørskade på bygning 1.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.900,00 Forbrug: 9.432 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnens produktionsår er ukendt:

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Det er køber som skal indhente skorstensfejererklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som ejerbolig:

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

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til erhvervs-, landbrugs- eller skovejendom, vil dette kunne medføre en ændring af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Fælles/privat vej:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Stensbyvej 33, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 80000512
Ejerudgift/md.: kr. 2.956

Dato: 4.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.486,40	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 14.904,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 7.729,00	I alt
Renovation	kr. 3.489,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 682,35	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyr	kr. 181,20	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 35.471,95	

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 31.881 md./ 382.567 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 25.411 md./ 304.934 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: 4.4.2025. 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: Stensbyvej 33, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 80000512
Ejerudgift/md.: kr. 2.956

Dato: 4.4.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.