

REAL



## Okseøjevej 6, 4750 Lundby

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>73</b>
Kontant	<b>1.195.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.253</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.665</b>
Byggeår	<b>2007</b>		

Sagsnr. **610-4476**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / [www.realmaeglerne.dk/præstø](http://www.realmaeglerne.dk/præstø)

# Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Okseøjevej 6, 4750 Lundby  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4476  
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 03.04.2026



## SKØNT FRITIDSHUS FRA 2007 - NÆR SVINØ STRAND

Der er en naturskøn charme over det moderne fritidshus på Okseøjevej 6 i det hyggelige sommerhusområde Kostræde Banker. Bygget i 2007 og med et boligareal på 73 m<sup>2</sup> tilbyder det velindrettede fritidshus en fredfyldt atomsfære midt i et roligt område. Med den 1.665 m<sup>2</sup> grund kan I også nyde en stor, vedligeholdelsesnem have, som er med til at understrege de idylliske omgivelser.

Dette er et oplagt sted for naturskerne, da I får kort afstand til Svinø Strand, skøn natur og gåafstand til den smukke kyst langs Dybsø Fjord. Området byder på mange gå- og cykelruter, og for familien er Avnø Naturcenter i nærheden og de kære sæler og havørne. For de daglige indkøb findes Rema 1000 en kort køretur væk mellem Kostræde Banker og Køng, hvilket forbinder de to byer på fineste vis. Derudover ligger det mellem Vordingborg og Næstved, som begge huser mange lokale attraktioner.

Fritidshuset er strategisk placeret højt i landskabet, hvilket giver et fantastisk udsyn over området. Den store terrasse er perfekt placeret mod syd og vest så solrige dage kan nydes i fulde drag herude, og dette naturlige lys vil I også opleve indenfor, hvor indretningen er indbydende.

De høje vinduespartier i stuen, som ligger i åben forbindelse med køkken-alrummet, sikrer et rigt lysindfald. Herfra er der desuden adgang til en "hems". Luft-til-luft-varmepumpen fra 2022 og brændeovnen sørger for en behagelig atmosfære året rundt, hvilket gør det dejligt at opholde sig her selv om vinteren. Beklædt med lærketræ og godt isoleret kombinerer huset således komforten med den naturlige æstetik, der kendetegner et klassisk fritidshus.

Dette fritidshus er ikke blot et skønt fristed, men også en oplagt indgang til naturskønne oplevelser og praktiske faciliteter, hvor prikken over i'et er den kystnære placering.

Et fritidshus som også er ideelt til udlejning.

### 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: Okseøjevej 6, 4750 Lundby  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4476  
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 03.04.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Okseøjevej 6, 4750 Lundby  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4476  
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 03.04.2026



Stue



Badeværelse med bruseniche



Badeværelse med bruseniche



Soveværelse



Soveværelse



Værelse

Adresse: Okseøjevej 6, 4750 Lundby  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4476  
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 03.04.2026



Stor træterrasse



Indgang til fritidshuset



Fritidshus med syd- og vest terrasse



Stor syd- og vestterrasse



Fritidshus



Fritidshus

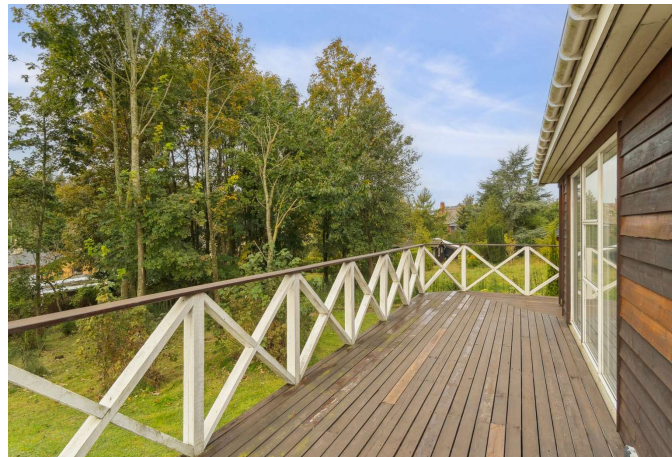
Adresse: Okseøjevej 6, 4750 Lundby  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4476  
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 03.04.2026



Terrasse



Terrasse



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Svinø strand



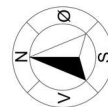
Svinø strand



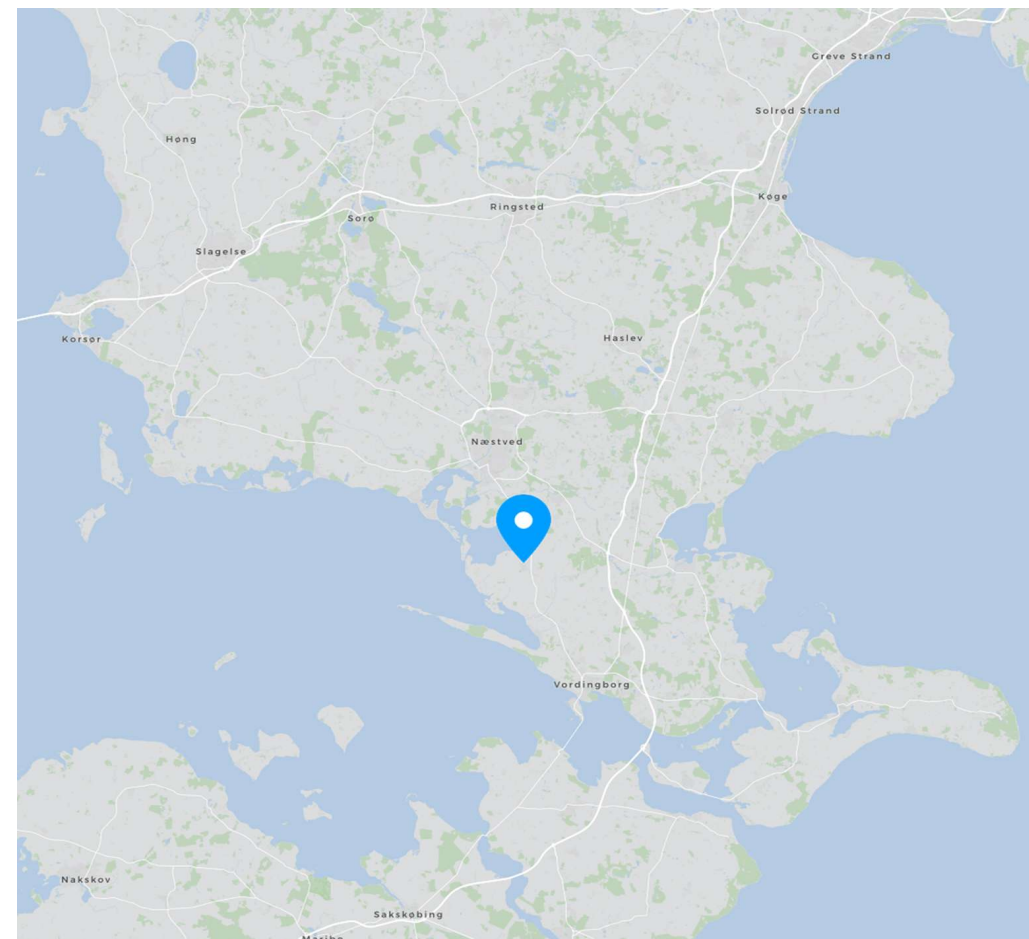
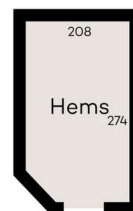
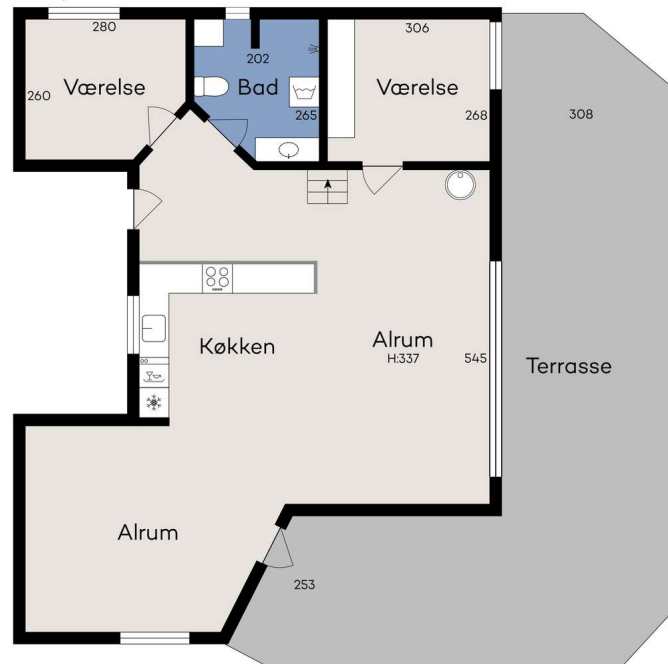
Adresse: Okseøjevej 6, 4750 Lundby  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4476  
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 03.04.2026



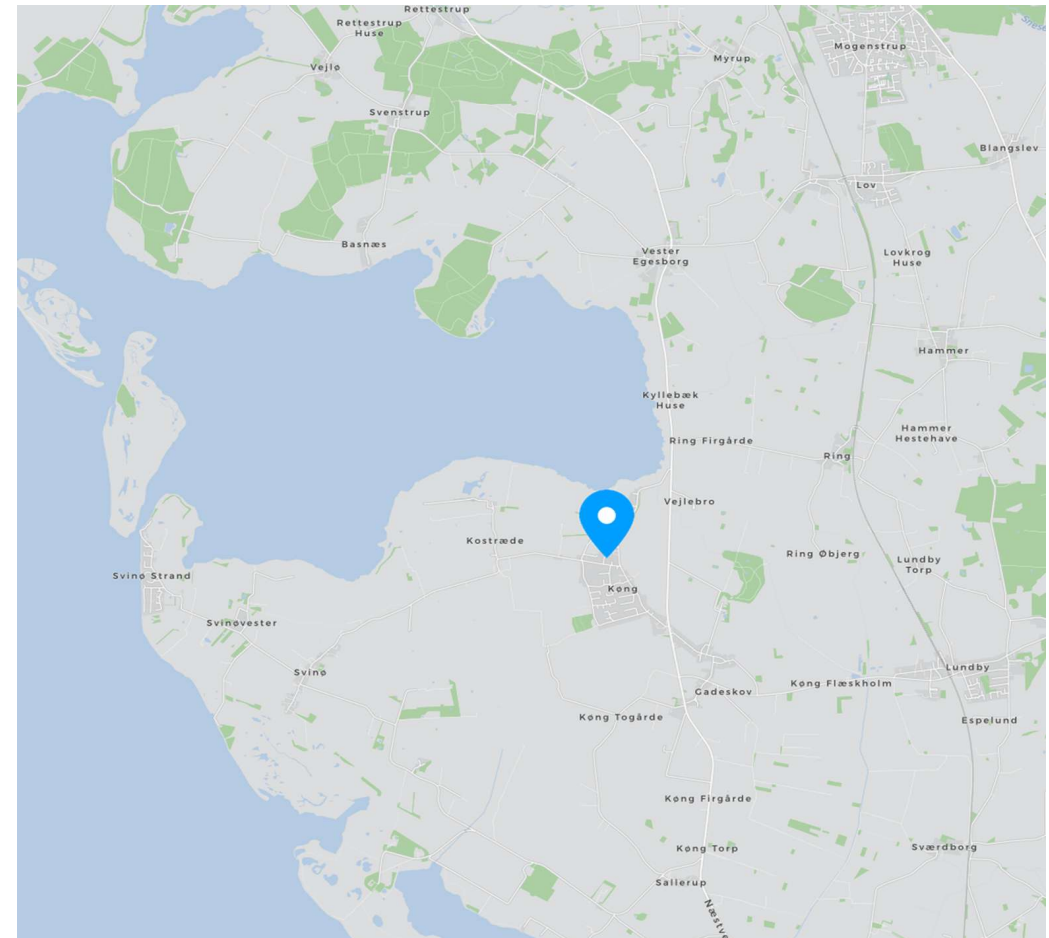
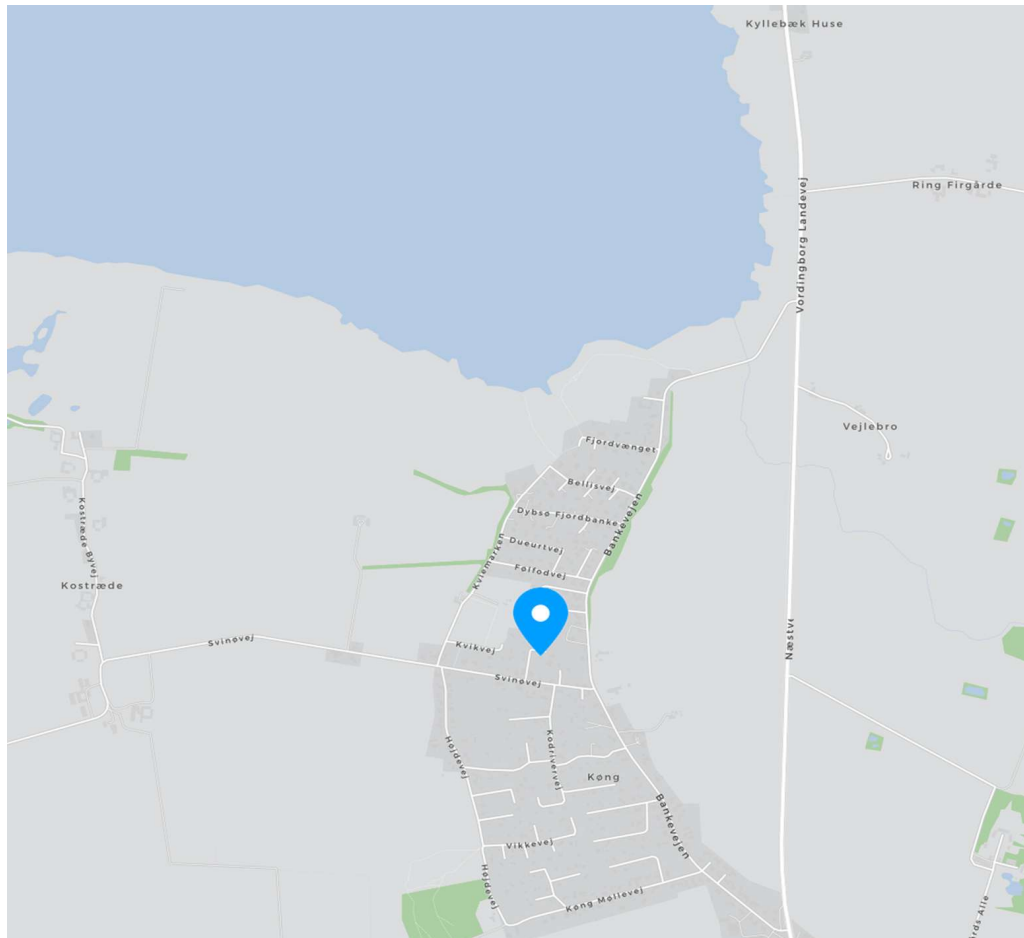
Stueplan



Adresse: Okseøjevej 6, 4750 Lundby  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4476  
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 03.04.2026



Adresse: Okseøjevej 6, 4750 Lundby  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4476  
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 03.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 25et Kostræde By, Køng  
BFE-nr.: 2561949  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Luft-til-luft varmepumpe (2022)  
Opført/ombygget år: 2007

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi: 596.000  
Grundværdi: 98.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 740.800  
Grundlag for grundskyld: 145.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.665 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 832 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 73 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 01.05.1964 - Dok om grundejerforening mv  
- Nr. 2: 28.04.1965 - Dok om vej mv, færdselsret mv

**Planer**

Kommuneplan S 01.03 - Sommerhusområde Kostræde Banker  
Lokalplan Bpv. 10 - Bebyggelsesområde ved Kostræde Banker

Tilbehør:

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

Kogeplade, Ovn, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Støvsuger, TV & Chrom Cast, 4 spise stole, højstol og 2 personers sofa.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Okseøjevej 6, 4750 Lundby  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4476  
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 03.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til police.

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-/år-sopgørelsen. 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser  
Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder  
Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde i form af nitratfølsomt indvindingsområde.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe (2022)  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (Før 2003)

BOSCH luft-til-luft varmepumpe (2022) og brændeovn (før 2003). Gulvvarme i alle klinkegulve.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Okseøjevej 6, 4750 Lundby  
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4476  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 03.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	3.778
Grundskyld	kr.	1.966
Renovation	kr.	3.499
Skorstensfejning	kr.	629
Rottebekæmpelse	kr.	125
Husforsikring	kr.	5.040
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.037

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.355
I alt	kr.	1.211.405
<p>Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.</p>		

**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: Okseøjevej 6, 4750 Lundby  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4476  
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 03.04.2026

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:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*



## 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 arbejder vi dagligt for vores slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en helt ekstraordinær aktivitet, hvorefter der i 2022 viste sig en tydelig afmatning både i antal handler og i salgspriserne. Heldigvis viste 2023 allerede vejen til et mere stabilt boligmarked i overensstemmelse med det normale og en optur har igen holdt sit indtog i 2024 og 2025. Vi fastholder derfor et højt tempo i 2026 til glæde for vores kunder og vi har nu rundet 2.489 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk