



REAL

Svinøvej 167, 4750 Lundby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	281
Kontant	4.795.000	Erhverv m ²	82
Ejerudgift	5.402	Grund m ²	3.929
Byggeår/ombygget	1860/2002	Energimærke	+ + B + A2015

Sagsnr. **36526468**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

Salgsopstilling

Formulærens 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: Svinøvej 167, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 36526468
Ejerudgift/md.: kr. 5.402

Dato: 06.05.2026



Smuk og stor trelænget ejendom ved Avnø Fjord

For enden af Svinøvej og blot nogle få hundrede meter fra Avnø Fjords bløde bølgeskulp og rige fugleliv finder I denne prægtige og trelængede lystejeendom. Ejendommen fremstår velholdt og indflytningsklar, men der er også masser af uudnyttet potentiale i loftsrum og i de renoverede staldbygninger for den visionære køber.

I hovedhusets stueetage får I et stort og skønt køkken-alrum, der kombinerer det moderne og lyse med en landlig fransk charme. Derudover er der en vidunderlig og stor u-formet stue, to badeværelser, hvoraf det ene har karbad, et mindre værelse og en skøn udestue med et fantastisk udsigt over markerne. På førstesalen er der et fint badeværelse og tre gode værelser og en nordvestvendt stue med loft til kip og en mageløs panoramisk udsigt over fjorden.

De to øvrige længer, hvor I også har en flot garage, er virkelig velholdte, og i den flotte tilbygning på husets nordvendte længe får I yderlige gode kvadratmeter i fuld beboelsesstandard og ikke mindst endnu et rum med den skønneste fjordudsigt.

Udenfor er der en stor og idyllisk gårdsplads, mens der på husets nordvestvendte side er en stor og dejlig græsplæne i to niveauer og med et herligt og uforstyrret kig ned mod vandet. Udover græsslåning er haven nærmest vedligeholdelsesfri, men man kunne sagtens etablere køkkenhave eller blomsterenge her.

Der er få minutters bilkørsel til indkøbsmuligheder, daginstitutioner og skole, og hvis I trænger til shopping, kultur og et café-besøg, så er Næstved under 20 kilometer herfra.

Det er ikke svært at se, at dette er en helt særlig ejendom. Beliggenheden, antallet af kvadratmeter, de panoramiske udsigter ud over fjorden og den store have. Her kan der virkelig drømmes stort og leves det søde familieliv i fred og ro.

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: Tina Bülow

Adresse: Svinøvej 167, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 36526468
Ejerudgift/md.: kr. 5.402

Dato: 06.05.2026



Stue



Stue



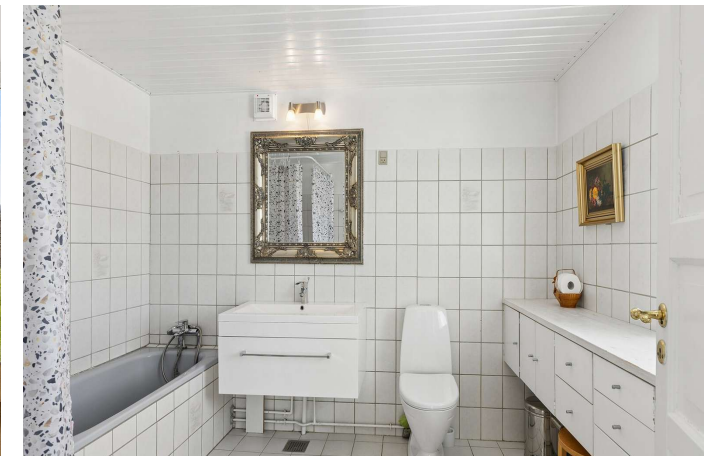
Stue



Stue



Udestue



Badeværelse



Adresse: Svinøvej 167, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 36526468
Ejerudgift/md.: kr. 5.402

Dato: 06.05.2026



Køkken



Spisestue



Stue - 1.sal



Badeværelse



Luftfoto



Set fra vejen

Adresse: Svinøvej 167, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 36526468
Ejerudgift/md.: kr. 5.402

Dato: 06.05.2026



Gårdsplads



Terrasse



Set fra haven



Værksted



Køkken - udbygning



Arbejdsrum - udbygning



Adresse: Svinøvej 167, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 36526468
Ejerudgift/md.: kr. 5.402

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

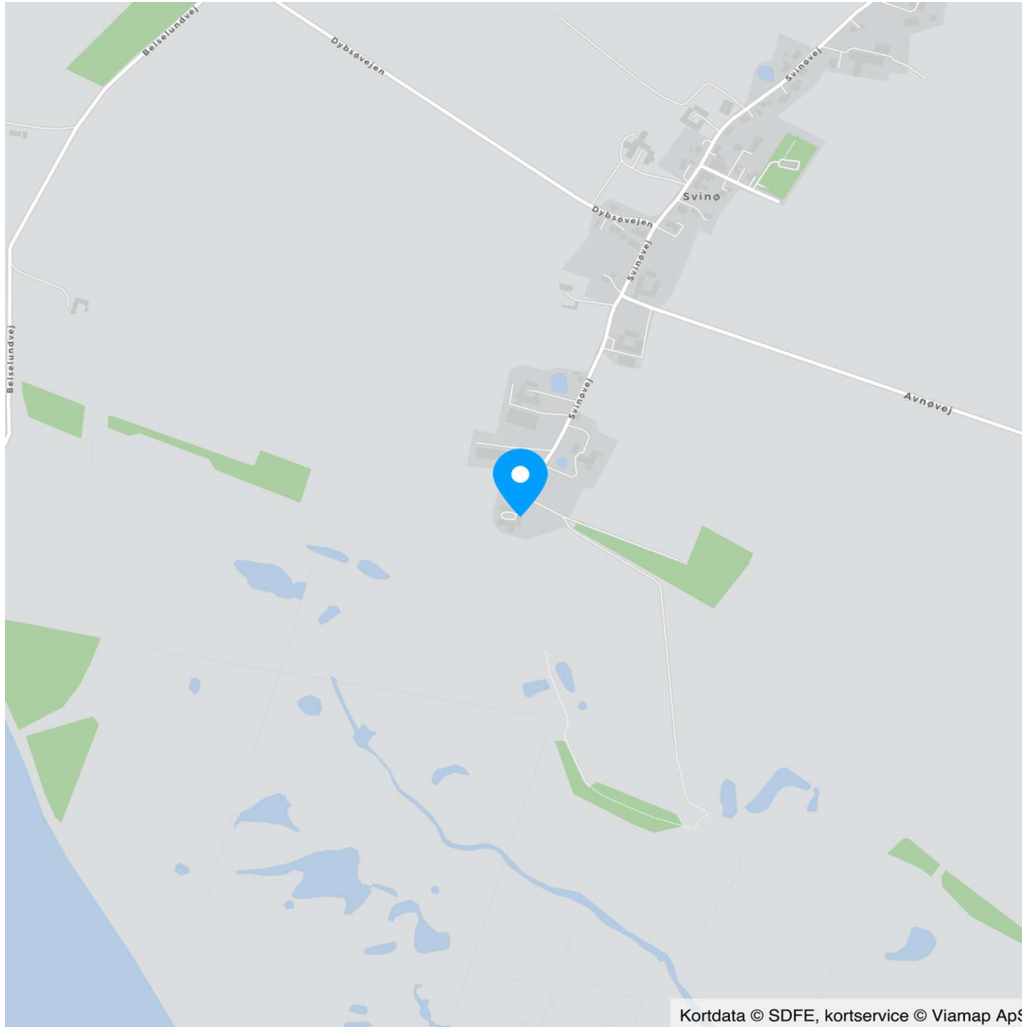
1. sal



Adresse: Svinøvej 167, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 36526468
Ejerudgift/md.: kr. 5.402

Dato: 06.05.2026



Adresse: Svinøvej 167, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 36526468
Ejerudgift/md.: kr. 5.402

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 7a Svinø By, Køng
BFE-nr.: 2562860
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1860/2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 3.485.000
Grundværdi: 2.429.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.788.000
Grundlag for grundskyld: 1.943.200

Arealer**

Grundareal: 3.929 m²
- heraf vej 12 m²
Boligareal i alt: 281 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 17 m²
Erhvervsareal: 82 m²
Garage: 258 m²
Udhus: 224 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

Ingen

Planer

Kommuneplan L 01.01 - Landsby Svinø By
Kommuneplan Planstrategi 2019 - Planstrategi 2019
Lokalplan B-503.1 - Jordbrugsparcer i Svinø

Ejendommen er tillige omfattet af Kommuneplan 2022-2034, Spildevandsplan - Kloakopland -130-02 samt Varmeplan - Strategisk Energiplan 2023.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Zanussi), Emhætte (Silverline), Kogeplade (Siemens, (den store plade, der virker minus knappen ikke)), Ovn (Beko), Opvaskemaskine (Bauknecht), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Miele), Køleskab (Matsui)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Svinøvej 167, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 36526468
Ejerudgift/md.: kr. 5.402

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovne, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Fibernet

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

Solcelleanlæg

Der er et solcelleanlæg fra 2016 med 24 paneler.

Beskyttet natur

På ejendommen er der beskyttet natur i form af sø, jf. Ejendomsdatarapport

NATURA 2000 - Habitatområder

Ejendommen er beliggende i habitats område, Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde, jf. Ejendomsdatarapport

Beskyttede sten- og jorddiger

På ejendommen er der beskyttet sten- og jorddiger, jf. ejendomsdatarapport

STANDARDFINANSIERINGSFORBEHOLD

Køber kan ikke være sikker på, at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.099 Forbrug: 14.785 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsforbrug jf. Energimærkning er såvel for bolig som for erhvervsdelen

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til samletank

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke + B + A2015



Adresse: Svinøvej 167, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 36526468
Ejerudgift/md.: kr. 5.402

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.219	Kontantpris	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr.	26.233	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	25.882
Rottebekæmpelse	kr.	381	I alt	kr.	4.851.532
Husforsikring	kr.	19.399	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering - herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning	kr.	638			
Tømningsafgift septictank	kr.	1.021			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	64.828			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.303 md. / 315.633 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.896 md. / 250.757 år v/27,32 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.

Jyske Bank



Adresse: Svinøvej 167, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 36526468
Ejerudgift/md.: kr. 5.402

Dato: 06.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 258.000
Nr. 2: hovedstol kr. 267.000
Nr. 3: hovedstol kr. 1.160.000
Nr. 4: hovedstol kr. 440.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

Guldkøber[®]

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.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Boligmarkedet er i konstant udvikling, og det er derfor vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS. Vi tager hånd om din bolighandel, og lægger vægt på at gøre tingene ordentlig første gang. Det betyder for dig, at du trygt kan overlade din bolighandel til os - hvad enten du skal købe eller sælge. Med et godt lokalkendskab og mere end 25 års erfaring i branchen, så får du en omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang. Velkommen hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.