



REAL

## Boelsvej 45, 4750 Lundby

Ejd. type  
Kontantpris  
Udbetaling  
Ejerudgift

**Helårsgrund**  
**130.000**  
**25.000**  
**370**

Grund m2

**836**

Sagsnr. **610-4325**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Boelsvej 45, 4750 Lundby  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 130.000

Sagsnr.: 610-4325  
Ejerudgift/md.: kr. 370

Dato: 28.01.2026



### Beskrivelse:

Drømmer du om at bygge dit eget hjem i en idyllisk stationsby? Så har du nu chancen med denne attraktive helårsgrund på Boelsvej i Lundby, en perle på Sydsjælland.

### 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: Boelsvej 45, 4750 Lundby  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 130.000

Sagsnr.: 610-4325  
Ejerudgift/md.: kr. 370

Dato: 28.01.2026

### CHARMERENDE HELÅRSGRUND I STATIONSBYEN LUNDBY

Drømmer du om at bygge dit eget hjem i en idyllisk stationsby? Så har du nu chancen med denne attraktive helårsgrund på Boelsvej i Lundby, en perle på Sydsjælland.

Lundby, med sine 833 indbyggere, emmer af historie og hyggelig landsystemning. Byen er kendt som hjemsted (1661) for den legendariske Gøngehøvding, Svend Poulsen. Her får du en rolig base med nem adgang til storbyen takket være den nærliggende jernbane, som kører mod nord og syd hver time, og Sydmotorvejen med tilkørsel ved både Bårse og Udby.

Byens infrastruktur er velfungerende med lægehus, apotek, selvbetjent bibliotek, pizzeria, frisør, diverse håndværkere og kirke. For dagligvareindkøb er Rema1000 i Køng tæt på. Skolebørn kan trygt gå til Svend Gønge Skolen, en to-sporet skole med ca. 500 elever, som blev renoveret i 2008 og har tilknyttet børnehave og SFO. Den aktive by har også Svend Gønge-hallen, hvor du kan dyrke fodbold, badminton, gymnastik og håndbold, og en tennisklub, der byder velkommen til nye medlemmer.

Lundby Efterskole, der er indrettet i en tidligere landbrugsskole, tilføjer et ungt og energisk pust til byen. Området omkring Lundby er kendt for sin naturskønhed med skove, Dybsø Fjord med sæler, 30 km ridestier, en golfbane og den dejlige Svinø Badestrand, der indbyder til afslapning og friluftsliv.

Den byggemodne grund på Boelsvej ligger i gåafstand til skole, institutioner og sportshal. Her har du mulighed for at skabe dit drømmehjem med frihed til at vælge dit egen byggefirma. Mangler du inspiration? Vi står klar til at hjælpe.

Tilslutningsafgifter til kloak, el og vand er inkluderet i salgsprisen. Udgiften til tilslutning af kollektiv varmekilde afholdes af køber. Byggeri skal følge kommuneplan, lokalplan og tinglyst servitut, og der er en etableret grundejerforening, som sikrer et godt fællesskab.

*Velkommen til et liv i harmoni og sundhed i smukke Sydsjælland. Her får du det bedste af landsbylivet med moderne bekvemmeligheder og naturskønne omgivelser. Grib chancen og realisér dine boligdrømme i Lundby!*

Adresse: Boelsvej 45, 4750 Lundby  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 130.000

Sagsnr.: 610-4325  
Ejerudgift/md.: kr. 370

Dato: 28.01.2026

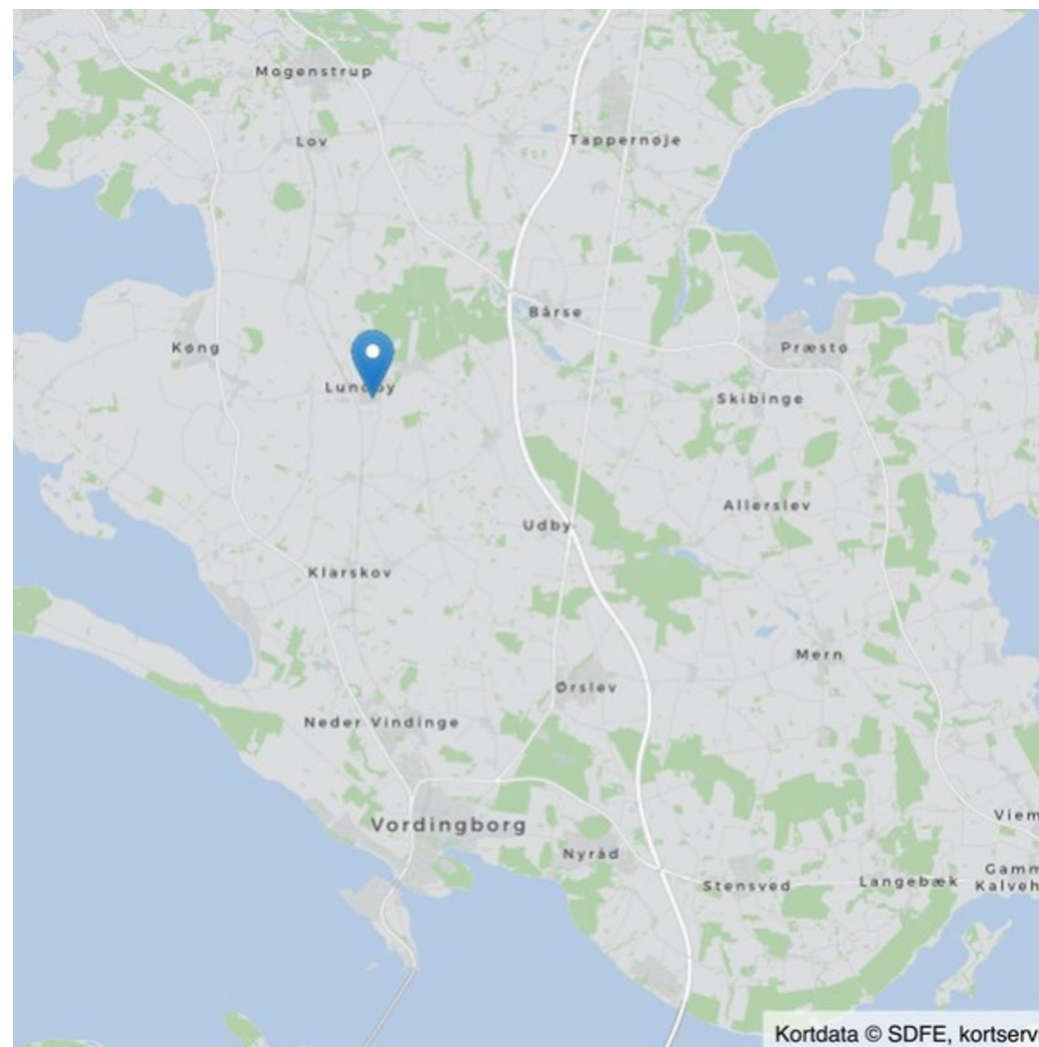
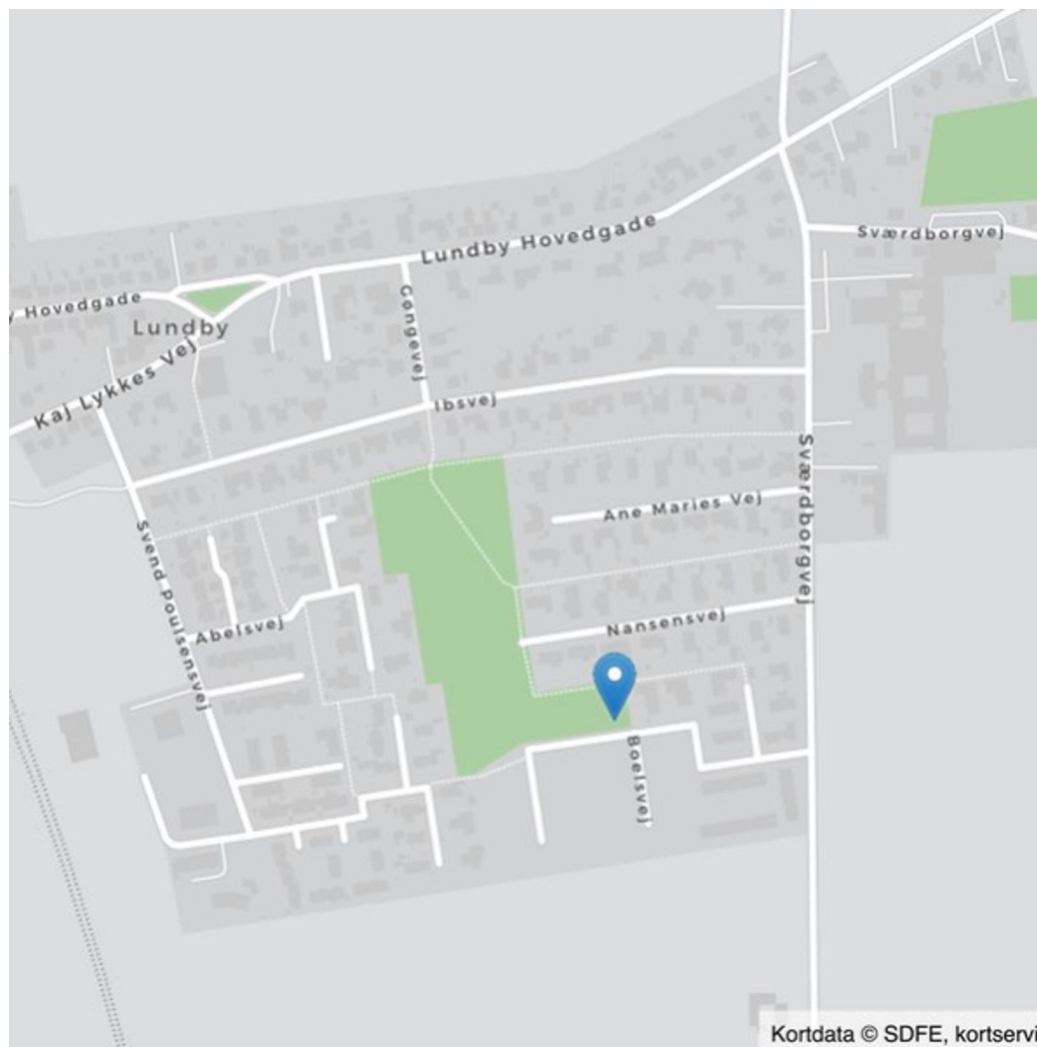




Adresse: Boelsvej 45, 4750 Lundby  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 130.000

Sagsnr.: 610-4325  
Ejerudgift/md.: kr. 370

Dato: 28.01.2026





Adresse: Boelsvej 45, 4750 Lundby  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 130.000

Sagsnr.: 610-4325  
Ejerudgift/md.: kr. 370

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Helårsgrund  
Må benyttes til: Helårsgrund  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 10 iy Lundby By, Lundby  
BFE-nr.: 100008957  
Parcel nr.:  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Ikke tilsluttet

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Grundværdi: 365.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 292.000 kr.

**Arealer**

Grundareal udgør: 836 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 22.11.2006 lbnr. 24426-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, videresalg, byggepligt, grundejerforening, hegn, vejforhold mv Vedr 10a Filnavn: 29\_A-V\_122

Kommuneplan: B 01.02 Boligområde Lundby

Lokalplan: B-403.1 Bolig- og erhvervsområde syd for Ibsvej, Lundby

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbig grundskyld**

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsoptillingen 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.

**Offentligt udbud**

Grunden sælges i henhold til Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme. Såfremt der er flere købere til een grund kan Vordingborg Kommune frit vælge mellem de indkomne købstilbud. Alle indkomne og af køber underskrevne købsaftaler er på sædvanlig vis, at betragte som købstilbud indtil de er underskrevet af Vordingborg Kommunes borgmester og kommunaldirektør.



Adresse: Boelsvej 45, 4750 Lundby  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 130.000

Sagsnr.: 610-4325  
Ejerudgift/md.: kr. 370

Dato: 28.01.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Der henvises til side 5

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

**Antenne:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Boelsvej 45, 4750 Lundby  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 130.000

Sagsnr.: 610-4325  
Ejerudgift/md.: kr. 370

Dato: 28.01.2026

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |         |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Grundskyld            | kr. | 3.942  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 130.000 |
| Grundejerforening     | kr. | 500    | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 2.650   |
|                       |     |        | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 132.650 |
|                       |     |        | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |         |
|                       |     |        | Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".                                                                                            |     |         |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 4.442  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |         |

#### 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 711 md./ 8.531 år Netto **ekskl.** ejerudgift 570 md./ 6.842 år v/24,50%  
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: 28.01.2026  
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Ingen.

**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: Boelsvej 45, 4750 Lundby  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 130.000

Sagsnr.: 610-4325  
Ejerudgift/md.: kr. 370

Dato: 28.01.2026

**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:**

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: GF Boelsvej v/ Brian Andreasen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Byggemodningsforhold:**

Byggemodning af området omfatter anlæg af vej med etablering af hovedledninger for el, vand og kloak.

Boelsvej udlægges som privat fællesvej. Vordingborg Kommune betaler for byggemodningen, dog bortset fra eventuel senere fast belægning af fortovet.

Tilslutningsbidrag til Vordingborg Forsyning for kloak, investeringsbidrag til Cerius for el samt tilslutningsafgift til Lundby Vandværk for vand er indeholdt i handelsprisen for grundstykket.

Køber skal selv sørge for at tilslutte og tilkoble el i de respektive elskabe ifølge ledningskort fra Cerius.

# 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.

*Annonce*



## 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 har vi benyttet et slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I løbet af 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en ekstraordinær aktivitet, men i 2022 har der været en tydelig afmatning både i antallet af salg og i salgspriserne. I 2023 ser vi frem til et spændende og lokalt mere stabilt boligmarked, som er mere i overensstemmelse med det normale. Ikke desto mindre vil vi fortsat opretholde et højt tempo til glæde for vores kunder, både købere og sælgere. Vi har nu rundet 2.300 solgte ejendomme og bibeholder stadig en markant høj anbefaling blandt sælgerne på boligsiden.dk.