



## Boelsvej 45, 4750 Lundby

Ejd. type	<b>Helårsgrund</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>836</b>
Kontant	<b>130.000</b>		
Udbetaling	<b>25.000</b>		
Ejerudgift	<b>370</b>		

Sagsnr. **610-4325**

---

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen  
Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / [www.realmæglerne.dk/præstø](http://www.realmæglerne.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: Boelsvej 45, 4750 Lundby  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 130.000

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

Dato: 01.05.2026



### 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 landsbystemning. 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 sports-hal. 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!

#### 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

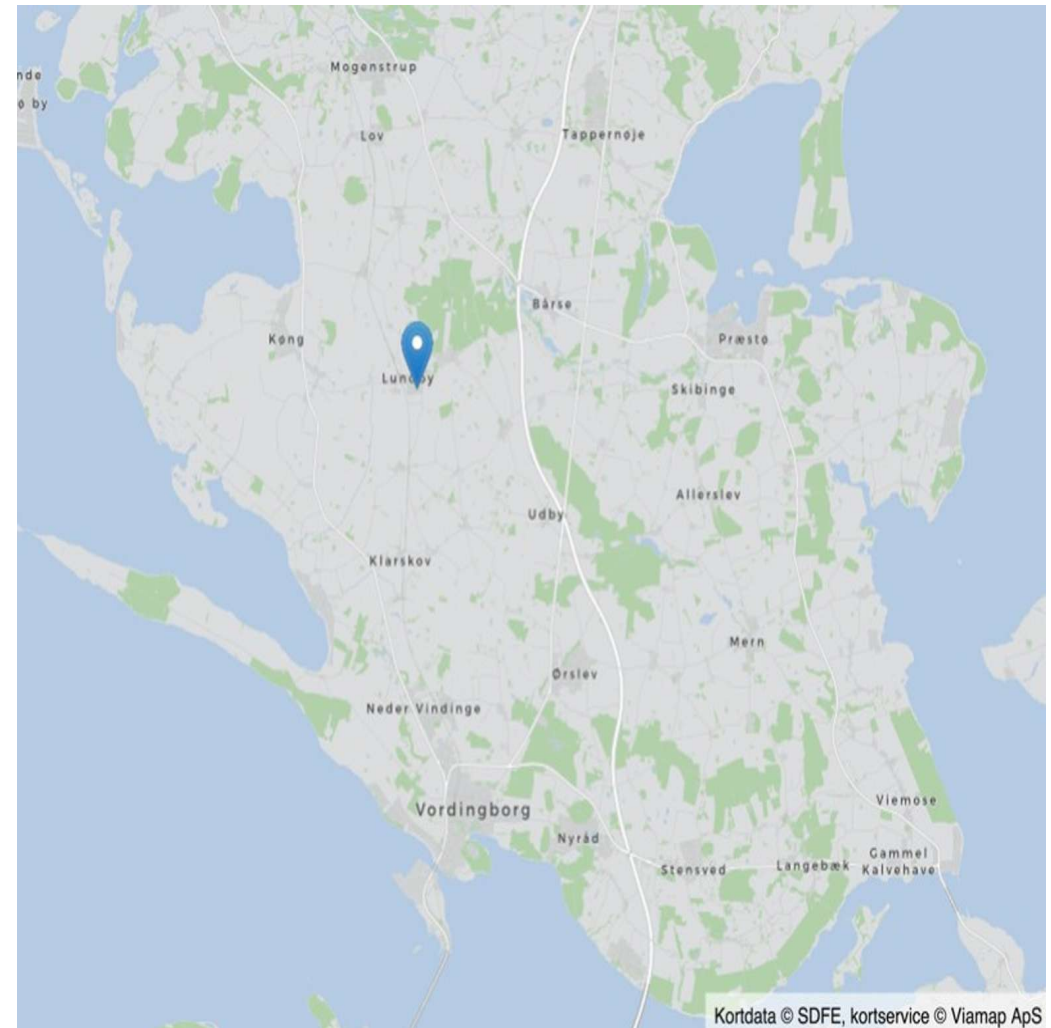
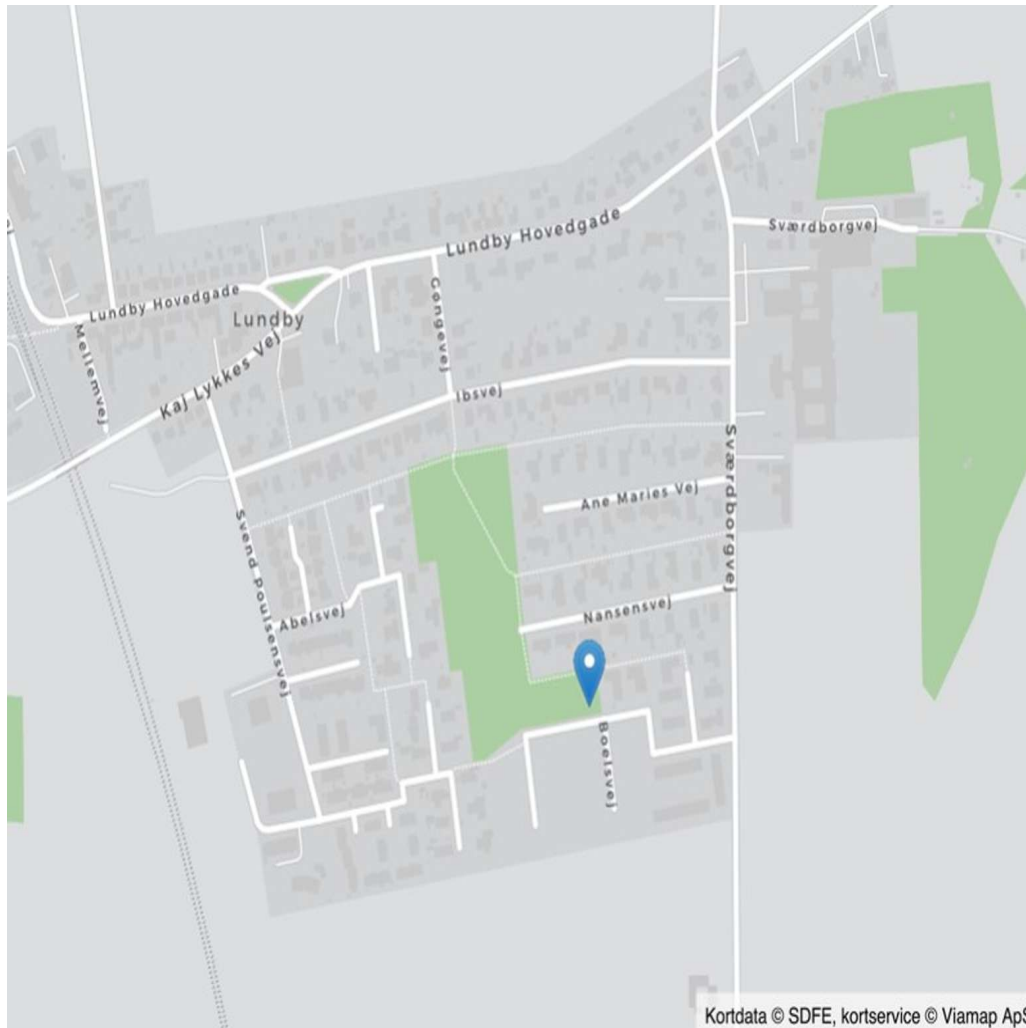
Dato: 01.05.2026



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

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

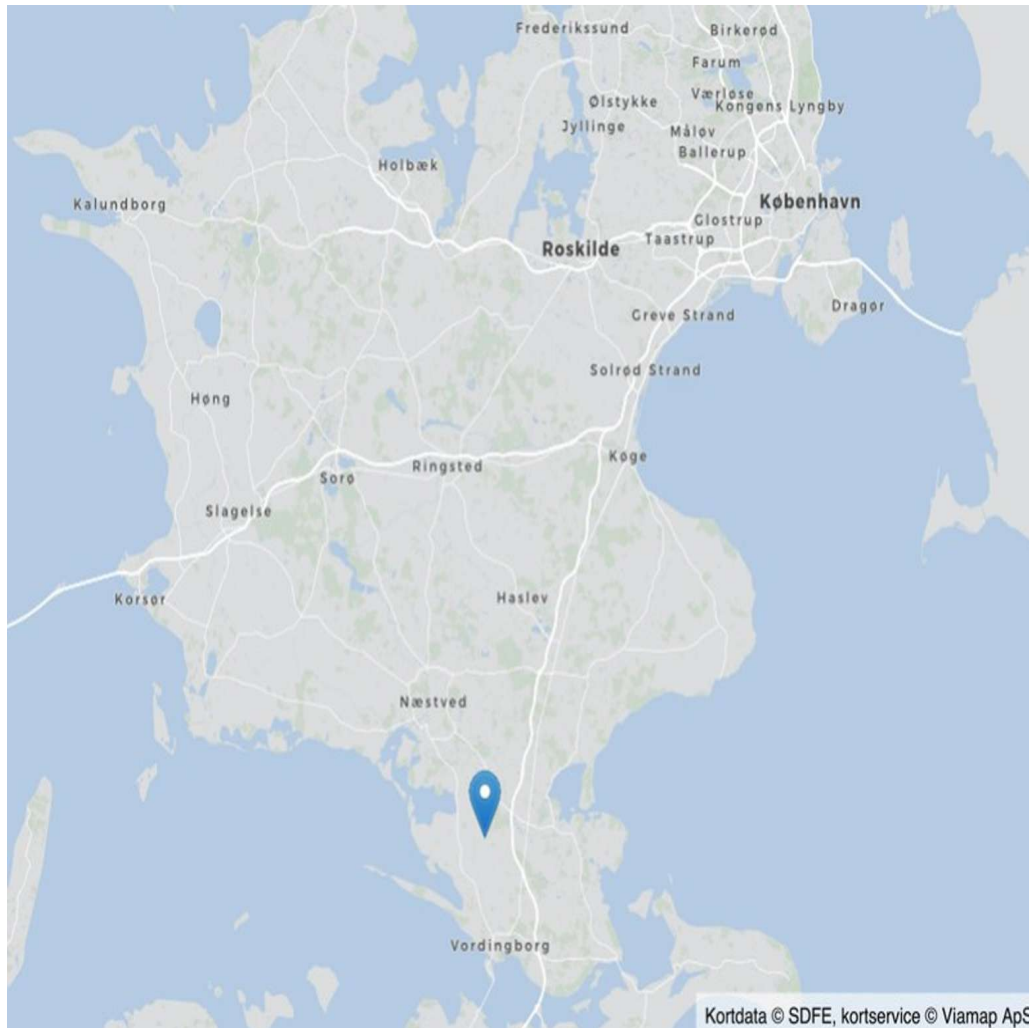
Dato: 01.05.2026



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

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

Dato: 01.05.2026



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

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

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Må benyttes til:

Kommune:

Matr.nr.:

BFE-nr.:

Parcel nr.:

Zonestatus:

Vej:

Helårsgrund  
 Vordingborg  
 10iy Lundby By, Lundby  
 100008957

Byzone  
 Privat fællesvej

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024

Grundværdi: 365.000

(År )

Grundlag for grundskyld: 292.000

**Arealer**

Grundareal udgør: 836 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Servitut nr. 1 - Dok om bebyggelse, videresalg, byggepligt, grundejerforening, hegn, vejforhold mv Vedr 10a

**Planer**

Kommuneplan B 01.02 - Boligområde Lundby

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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

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

Dato: 01.05.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

**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.

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

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

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

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Varme:** 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: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld	kr.	3.942	Kontantpris	kr.	130.000
Grundejerforening	kr.	500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	2.650
			I alt	kr.	132.650
			<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> <p>Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".</p>		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	4.442			

**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: 01.05.2026

#### 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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

#### **Gæld udenfor købesummen**

##### **Ingen Grundejerforening**

Navn: GF Boelsvej v/ Brian Andreasen

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), 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 ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers

ejendomsmægler uvedkommende.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan og kloakopland med eksisterende kloaktype i form af separatkloakering

Varmeplan

Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af strategisk energiplan 2022

Varmeforsyning

Der er mulighed for kollektiv varmforsyning i form af naturgas.

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.

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 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