

REAL



## Jordbærvej 4, Viemose Overdrev, 4772 Langebæk

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>105</b>
Kontant	<b>1.795.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.396</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.372</b>
Byggeår/ombygget	<b>2012/2015</b>		

Sagsnr. **610-4385**

**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: Jordbærvej 4, 4772 Langebæk  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385  
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 30.04.2026



## LYST OG MODERNE FRITIDSHUS FRA 2012

Der er lys, luft og plads til armbevægelser såvel inde som ude i dette flotte fritidshus på Jordbærvej 4 i det sydsjællandske landskab nær kysten. Det velbyggede hus er opført i 2012 og byder på to værelser, to badeværelser, et bryggers og et åbent opholdsmiljø, hvor I kan nyde hinandens selskab. Udendørs venter solrige terrasser og en stor garage med bryggers.

Fritidshuset er placeret i et fredeligt sommerhusområde med naturen lige uden for døren. Der er masser af dyre- og fugleliv at betragte under jeres spadsereture, og sætter I jer i bilen, tager det under ti minutter at køre til vandet, hvor endnu flere naturoplevelser står i kø. Skal I proviantere, kan det foregå i Stensved lidt over to kilometer væk. Bilen får jer også hurtigt på motorvejen, så det er nemt og bekvemt at komme til og fra stedet.

Huset ligger på en højtplaceret hjørnegrund, der omkranses af beplantning, hvilket skærmer godt af. Grunden indbyder til afslapning og leg, og terrasserne strækker sig mod alle verdenshjørner, så solens bane kan følges i løbet af dagen. Der er også overdækning til de sene aftenstunder.

Det er en lys og indbydende atmosfære, der venter jer indenfor, hvor loftet er ført til kip, og dagslyset strømmer ind gennem talrige vinduespartier. Det åbne opholdsmiljø lader samtalerne flyde frit, uanset om I står i køkkenet eller slapper af foran brændeovnen. Med tre udgange til haven er der en fantastisk sammenhæng mellem inde og ude. Sovepladserne fordeles på to gode værelser med hver sit badeværelse, og endelig har I et kombineret bryggers og entré. Huset har desuden en luft-til-luft-varmepumpe.

### 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: Jordbærvej 4, 4772 Langebæk  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385  
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 30.04.2026



Åbent køkken



Åbent køkken



Stue



Køkken alrum



Stue



Køkken

Adresse: Jordbærvej 4, 4772 Langebæk  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385  
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 30.04.2026



Åbent køkken



Badeværelse med bruseniche



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse

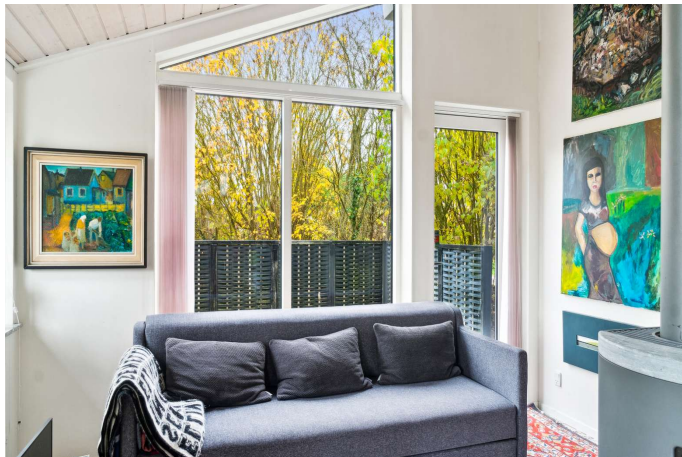


Soveværelse

Adresse: Jordbærvej 4, 4772 Langebæk  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385  
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 30.04.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Stor garage og udhus



Stor garage og udhus



Skøn ugeneret have



Adresse: Jordbærvej 4, 4772 Langebæk  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385  
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

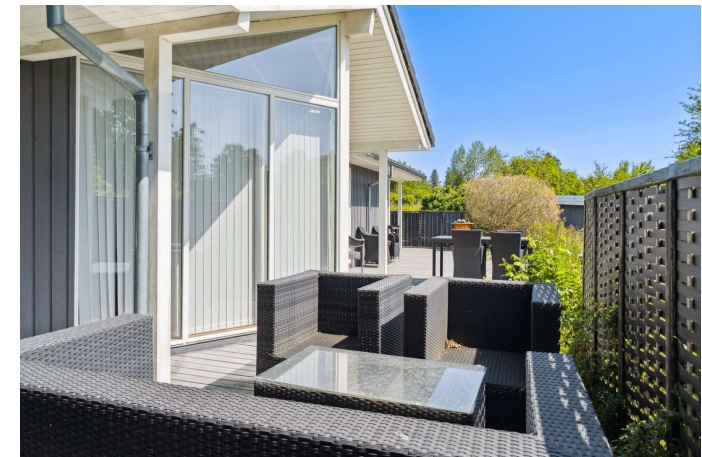
Dato: 30.04.2026



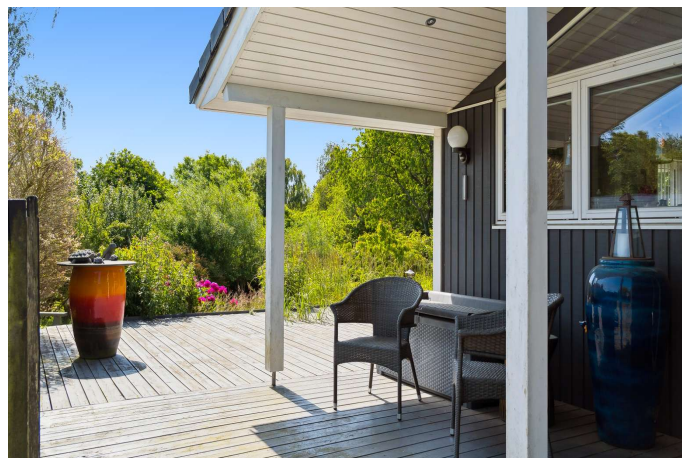
Fritidshuset



Stor dejlig terrasse



Terrasse



Overdækket terrasse



Haven



Haven



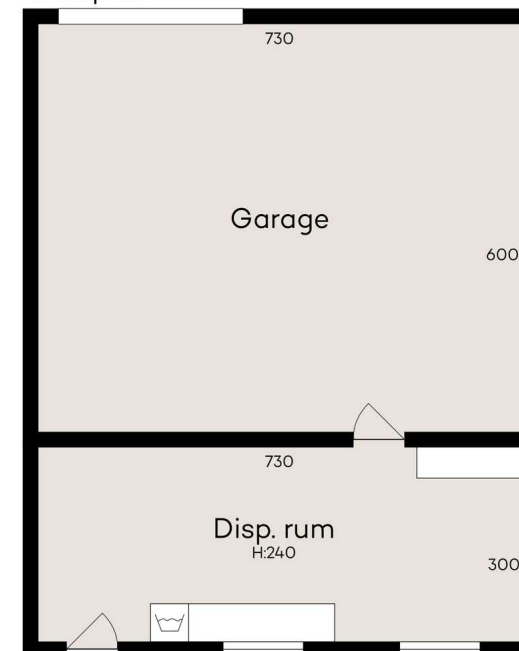
Adresse: Jordbærvej 4, 4772 Langebæk  
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 30.04.2026



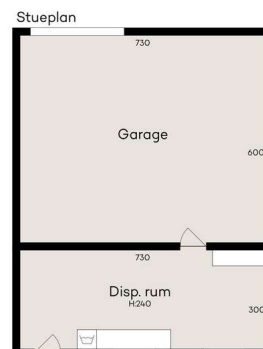
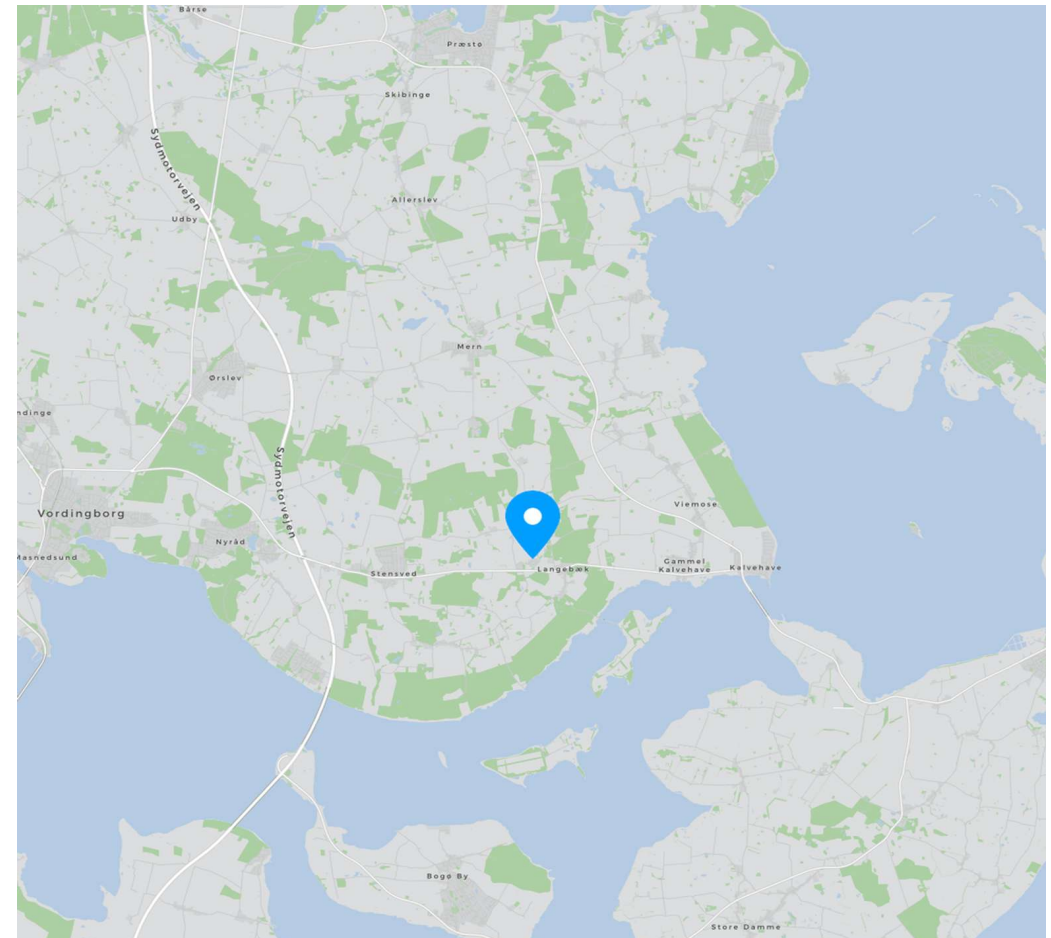
Stueplan



Adresse: Jordbærvej 4, 4772 Langebæk  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385  
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 30.04.2026

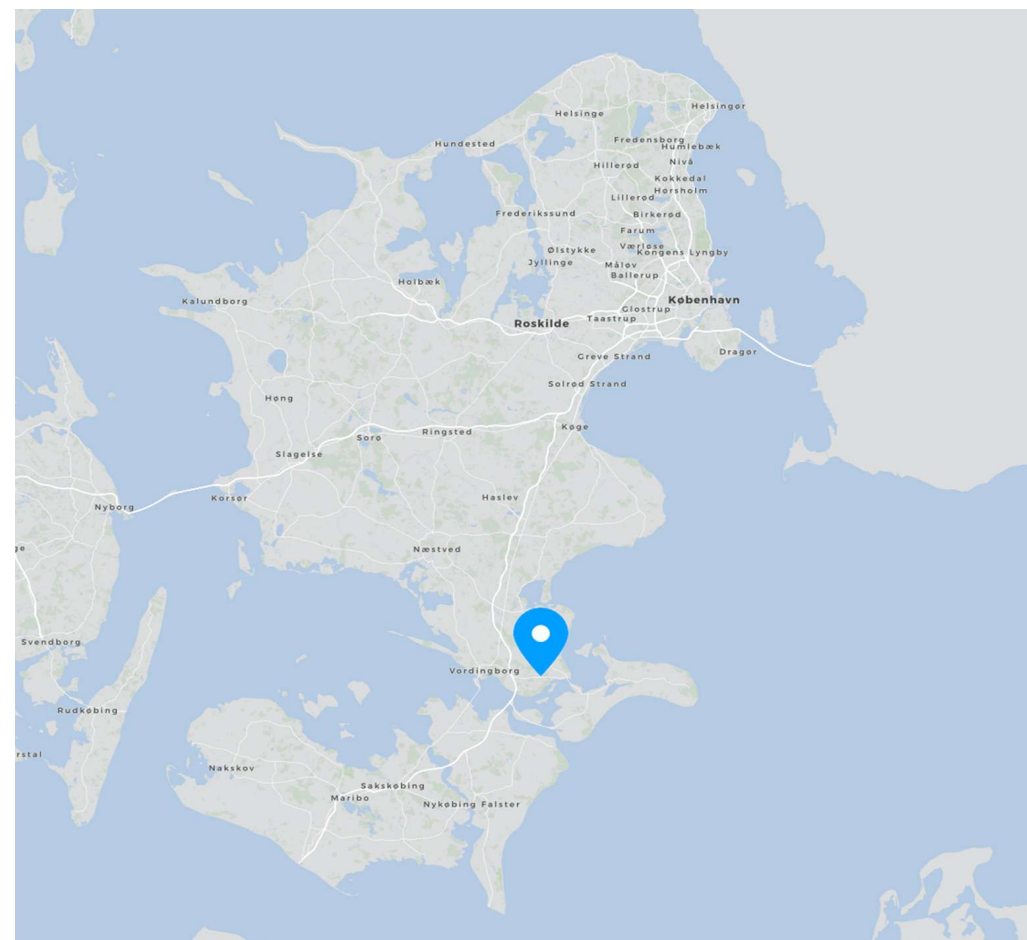
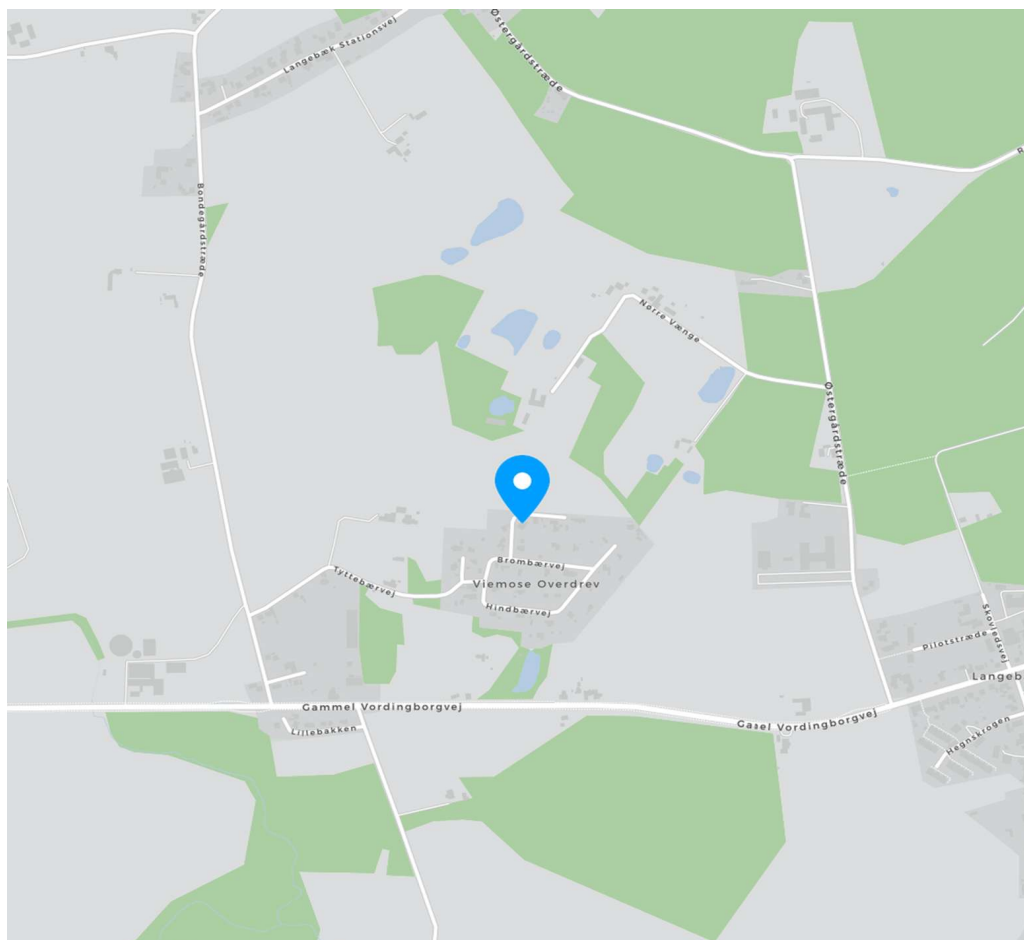




Adresse: Jordbærvej 4, 4772 Langebæk  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385  
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 30.04.2026



Adresse: Jordbærvej 4, 4772 Langebæk  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385  
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 18f Viemose Overdrev, Kalvehave  
BFE-nr.: 2546205  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2012/2015

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi: 1.100.000  
Grundværdi: 85.500  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.072.800  
Grundlag for grundskyld: 234.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.372 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 105 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 69 m<sup>2</sup>

\*\* 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: 29.08.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan S 10.03 - Sommerhusområde Viemose Overdrev

Tilbehør:

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

Keramisk el-kogeplade, indbygningsovn, emhætte, køle-/fryseskab (integeret), opvaskemaskine (integreret), vaskemaskine, ekstra vaskemaskine (garage) og ekstra lille køleskab (garage). Der medfølger desuden en del inventar jf. særskilt liste inkl. gardiner og persienner.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_Ja \_\_\_X\_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Jordbærvej 4, 4772 Langebæk  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385  
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 30.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej                      Insekt: Nej                      Rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgssopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

PANASONIC luft-til-luft varmepumpe, CONTURA brændeovn, elvarme og METRO el-vandvarmer (stor).

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 salgssopstillingens 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: Jordbærvej 4, 4772 Langebæk  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385  
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 30.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	5.471
Grundskyld	kr.	3.164
Renovation	kr.	2.937
Skorstensfejning	kr.	500
Grundejerforening	kr.	500
Rottebekæmpelse	kr.	174
Husforsikring	kr.	4.000

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.365
I alt	kr.	1.815.015

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 16.747

**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: Jordbærvej 4, 4772 Langebæk  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385  
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 30.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 960.000

**Gæld udenfor købesummen**

**Ingen Grundejerforening**

Navn: GF Viemose Overdrev

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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.

# 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