

REAL



Lusmosevej 33, Tostenæs, 4792 Askeby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	222
Kontantpris	3.425.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.567	Grund m2	3.376
Byggear	1820	Energimærke	C

Sagsnr. **611-3317**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. 72170772 / www.realmaeglerne.dk/stege

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: Lusmosevej 33, Tostenæs, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 3.425.000

Sagsnr.: 611-3317
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Lusmosevej 33 - Tostenæs gl. Skole

En perle af en ejendom beliggende i smukke, landlige omgivelser, hvor du kan nyde en betagende udsigt.

Huset er virkelig charmerende og byder på skønne detaljer og masser af muligheder.

I sandhed en ejendom som skal opleves!

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro allerede i dag for en fremvisning!

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: Kathrine Bernhøft Jensen



Adresse: Lusmosevej 33, Tostenæs, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 3.425.000

Sagsnr.: 611-3317
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

Dato: 06.12.2025

Hist hvor vejen slår en bugt ligger Tostenæs gl. Skole...

... en grøn oase i udkanten af Vestmøn, med kik til Sjælland og øerne. Skolen blev opført i 1820 og nedlagt i 1962 og har siden fungeret som almindelig bolig – dog med den store skolestue og sjælen i behold. Huset er med højloftede, lyse rum, der i tidens løb har formået at følge med tidens udvikling. Grunden er naturrig med en bæk, der løber igennem baghaven.

Allerede ved ankomst til ejendommen mærker man roen sænke sig. Den velholdte gårdsplads byder velkommen med hvidmalede facader, sprossevinduer og det karakteristiske stråtag med høj rejsning og kviste.

Her får du ikke bare en bolig – du får et sted, hvor både sjæl og funktionalitet går op i en højere enhed. Her bor du midt i naturen, med åbne marker og udsigt til vandet, hvor stilheden og udsigten dagligt inviterer til fordybelse, nærvær og livskvalitet.

Indendørs mødes du af et stemningsfuldt landkøkken, hvor der er plads til at familien kan samles om madlavningen. Her går funktionalitet og æstetik hånd i hånd. Spisestuen er lys og indbydende, med et naturligt lysindfald der understreger rummets varme og atmosfære. Den gamle skolestue er i dag husets hjerte – et stort opholdsrum med højt til loftet, store vinduespartier og brændeovn, der gør det til det perfekte samlingspunkt året rundt.

Boligen byder desuden på en rummelig hall med trappe til førstesalen, et velindrettet bryggers samt et lyst badeværelse – begge med gulvvarme og moderne komfort.

Ejendommen er energivenligt opvarmet med en luft-til-vand varmepumpe fra 2023, som sikrer lavt energiforbrug og høj komfort.

Udenfor fortsætter oplevelsen – haven er stor, frodig og privat, med plads til både leg, afslapning og fordybelse. Her kan du nyde solen, grille med vennerne eller lytte til bækkens rislen i baghaven. Området indbyder til alt fra gåture og cykling til stille stunder ved havet, som kun ligger en kort tur væk.

Til ejendommen hører også et ekstra opvarmet rum med gulvvarme – ideelt til værksted, atelier eller pladskrævende hobbyprojekter. Her er masser af muligheder for den kreative sjæl.

Hvad enten du søger en helårsbolig eller en flexbolig, er dette stedet, hvor dine boligdrømme kan tage form.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på tlf. 72170772 og oplev en historisk ejendom med naturrig have.

Adresse: Lusmosevej 33, Tostenæs, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 3.425.000

Sagsnr.: 611-3317
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

Dato: 06.12.2025



Adresse: Lusmosevej 33, Tostenæs, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 3.425.000

Sagsnr.: 611-3317
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

Dato: 06.12.2025



Adresse: Lusmosevej 33, Tostenæs, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 3.425.000

Sagsnr.: 611-3317
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

Dato: 06.12.2025



Adresse: Lusmosevej 33, Tostenæs, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 3.425.000

Sagsnr.: 611-3317
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

Dato: 06.12.2025



Adresse: Lusmosevej 33, Tostenæs, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 3.425.000

Sagsnr.: 611-3317
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

Dato: 06.12.2025



Adresse: Lusmosevej 33, Tostenæs, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 3.425.000

Sagsnr.: 611-3317
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

Dato: 06.12.2025



Adresse: Lusmosevej 33, Tostenæs, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 3.425.000

Sagsnr.: 611-3317
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Lusmosevej 33, Tostenæs, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 3.425.000

Sagsnr.: 611-3317
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse/Flexbolig
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 12 b St. Damme By, Fanefjord m.fl.
BFE-nr.: 2604215
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Luft til vand varmepumpe
Opført/ombygget år: 1820

Arealer*

Grundareal: 3.376 m²
- heraf vej 15 m²
Boligareal i alt: 222 m²
- heraf udnyttet tagetage: 30 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 7 m²
Carport: 36 m²
Udhus: 27 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2023
Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.09.1955 lbnr. 951161-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 12B St. Damme, 12B Tostenæs
Nr. 1 lyst d. 14.09.1955 lbnr. 951160-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 12b,12o

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.124.000 kr.
Grundværdi: 304.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 899.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 243.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab, Emhætte - IKEA, Komfur - Voss induction/varmluft, Opvaskemaskine, Vaskemaskine - Scandomestic 2024

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lusmosevej 33, Tostenæs, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 3.425.000

Sagsnr.: 611-3317
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærestandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.500 Forbrug: 11.300,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 4, jf. Kulturstyrelsens register, FBB.

Adresse: Lusmosevej 33, Tostenæs, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 3.425.000

Sagsnr.: 611-3317
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.586	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.425.000
Grundskyld	kr.	3.283	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	19.026
Husforsikring	kr.	5.788	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.450
Skorstensfejning	kr.	1.429	I alt	kr.	3.466.476
Renovation Anslået	kr.	3.631	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.		
Rottebekæmpelse Anslået	kr.	85			
Ejerudgift i alt 1 år		18.803			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.060 md./ 216.721 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.509 md./ 174.114 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 3 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: 06.12.2025
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

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: Lusmosevej 33, Tostenæs, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 3.425.000

Sagsnr.: 611-3317
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

Dato: 06.12.2025

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	1.012.776	1.023.282	1.023.163	DKK	2,42	62.062	17,75	5,86			Nej	
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	669.717	676.665	676.908	DKK	2,43	46.773	14,75	7,09			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

RealMæglerne Ryberg og Thorsbro, Møn

Én af de vigtigste faktorer når en ejendom skal sælges er kendskabet til det marked der opereres i. Vi kender øen som vores egen bukselomme og tilsammen har vi mere end 40 års erfaring at trække på.

Det betyder for dig, at du trygt kan overlade din bolighandel til os - hvad enten du skal købe eller sælge.

Ønsker du en uforpligtende salgsvurdering eller er du på udkig efter en bestemt type ejendom, så er du meget velkommen til at kontakte os alle ugens dage mellem 8-22 på telefon 7217 0772.