

Svinøvej 146 - Svinø, 4750 Lundby

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**100**
Kontant	**1.095.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.838**	Grund m^2	**593**
Byggeår	**1800**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **610-4686**

RealMæglerne Kim K. Pedersen
Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: Svinøvej 146 - Svinø, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4686
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 25.11.2026



BINDINGSVÆRKSIDYL I NATURSKØNNE RAMMER

Ikke langt fra kysten ligger den lille landsby Svinø, hvor I kan folde tilværelsen ud i rammerne af charmerende bindingsværksidyl. Her kan I slå jer ned i fred og ro på landet, eller I kan købe det fine hus som flexbolig og dermed få jer et fristed i smuk natur.

Huset præsenterer sig med bindingsværk, bondehusvinduer og et stråtag, der sætter prikken over i'et. I overtager et hjem, der er velholdt og moderniseret, så I kan flytte direkte ind i en bolig med komfort, og alle istandsættelser er foretaget med respekt for den indbyggede charme, så husets sjæl er intakt.

I stueplan findes et nydeligt bryggers, et badeværelse, et soveværelse, en stue og husets naturlige samlingspunkt: det lyse, åbne køkken-alrum, hvor køkkenet præsenterer sig med fine fyldningslåger. Der er desuden gulvvarme i køkkenet og varmepumpe i huset. Førstesalen rummer endnu et værelse og et opholdsrum med udgang til en sydvendt balkon.

De gode oplevelser fortsætter i den dejlige have med gamle frugttræer og flere solrige terrasser, hvor I sidder med udsigt til gadekæret og markerne. Med i købet hører også en carport og et udhus fra 2002.

Beliggenheden er til jer, der vil elske det rolige liv på landet, hvor I kan nyde både markudsigten og den helt mørke stjernehimmel. Svinø er en aktiv landsby, hvor man mødes til fællesspisning, høstfest og dilettant i forsamlingshuset, og I har desuden en kort køretur til Rema 1000 i Køng. Det er dog naturen, der spiller hovedrollen her på egnen, hvor der er mulighed for jagt, og hvor landskabet byder på en 42 kilometer lang ridesti. Der er også kun to kilometer til sandstranden, hvor I kan bade og se solnedgange, og I har heller ikke langt til hverken fisketure ved Dybsø Fjord eller naturoplevelser ved den gamle Flyvestation Avnø.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Svinøvej 146 - Svinø, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4686
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 25.11.2026



Flot åbent køkken



Veludstyret åbent køkken



Dejlig spiseplads ved det åbne køkken



Dejlig spiseplads ved det åbne køkken



Hyggelig opholdsstue



Indendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Svinøvej 146 - Svinø, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4686
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 25.11.2026



Godt badeværelse



Værelse eller ekstra stue ?



Værelse eller ekstra stue ?



Godt soveværelse



Godt soveværelse



Indgang og bryggers

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

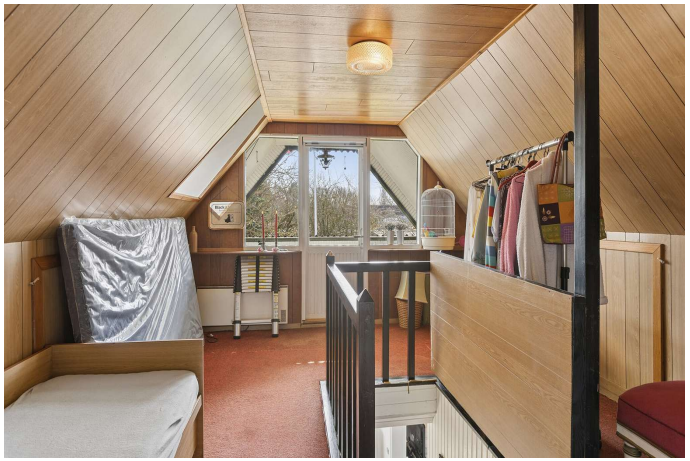
Adresse: Svinøvej 146 - Svinø, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4686
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 25.11.2026



Soveværelse på 1. sal



Repos eller ekstra værelse ?



Balkon med udsigt



Dejlig balkon med udsigt



Nyere carport & udhus



Masser af atmosfære

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

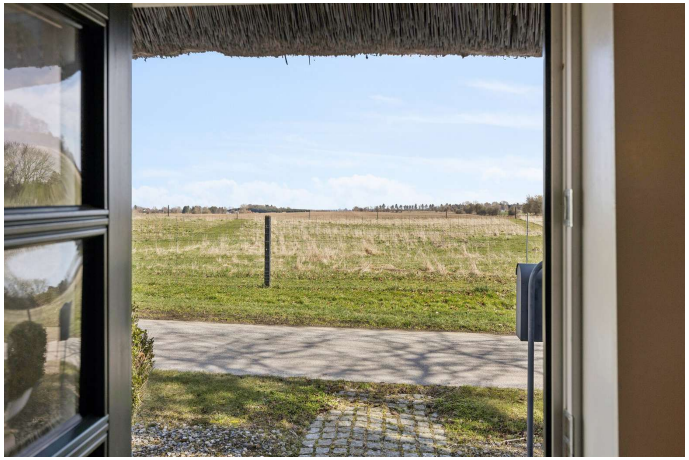
Adresse: Svinøvej 146 - Svinø, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4686
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 25.11.2026



Ejendommen set fra haven



Skøn markudsigt



Carport med udhus - eller overdækket terrasse



Have og solrig terrasse



Dejlig have



Herligt terrassemiljø

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Svinøvej 146 - Svinø, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4686
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 25.11.2026



Flot kig til gadekæret



Ejendommen set fra vejen



Beliggende mit i den smukke natur



Udendørs og gadekæret



Svinø badestrand i cykelafstand



Svinø badestrand er i cykelafstand

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Svinøvej 146 - Svinø, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.095.000

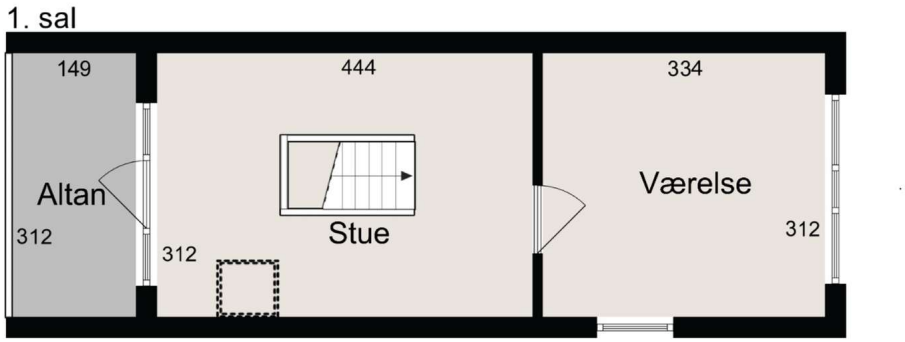
Sagsnr.: 610-4686
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 25.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

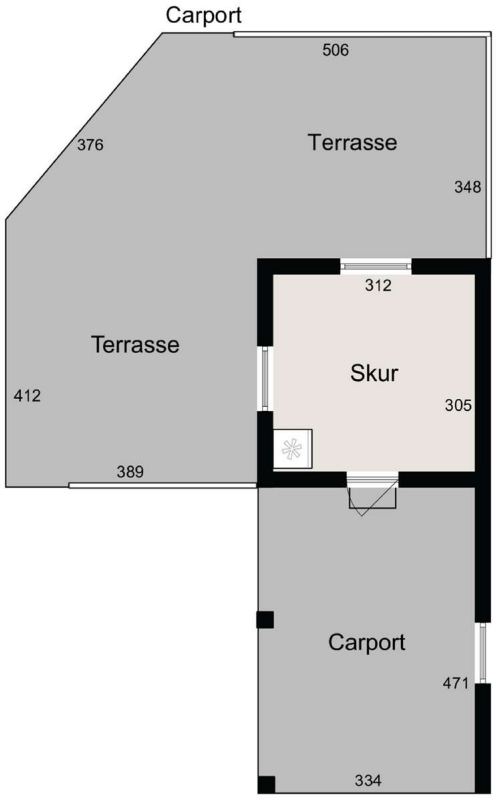
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Svinøvej 146 - Svinø, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.095.000

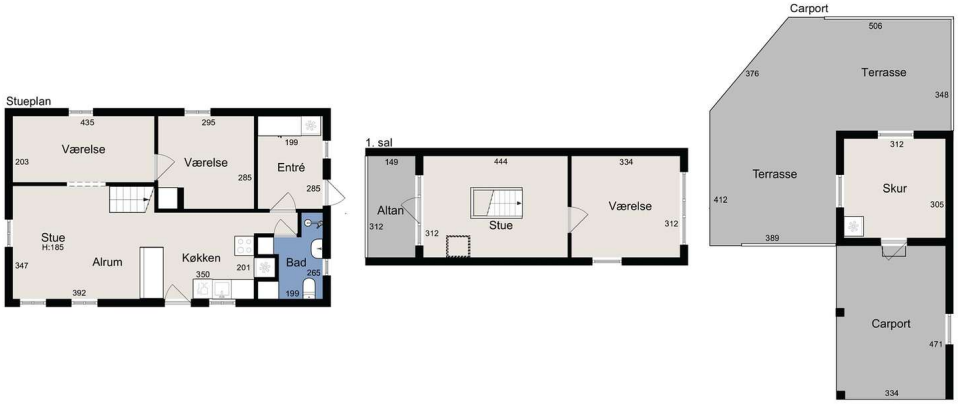
Sagsnr.: 610-4686
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 25.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Anneks



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

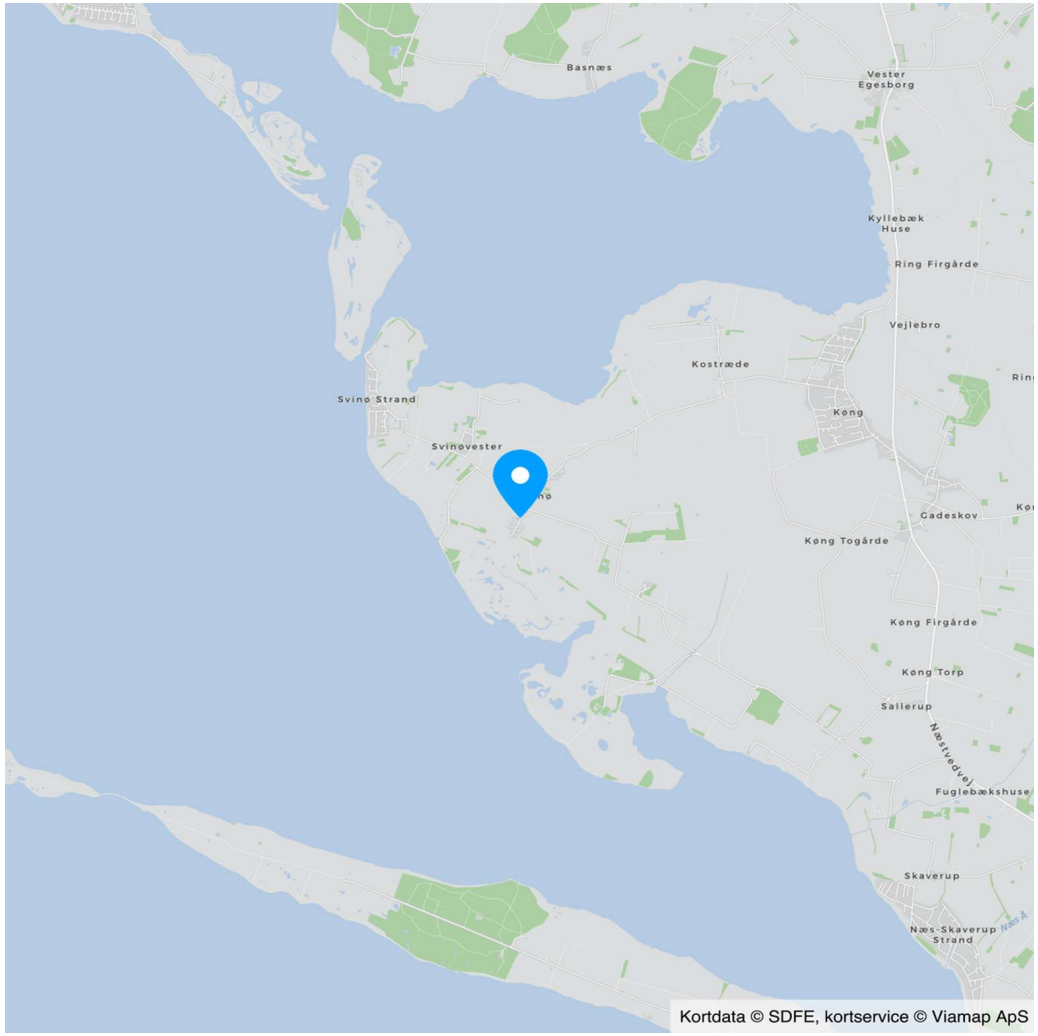
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

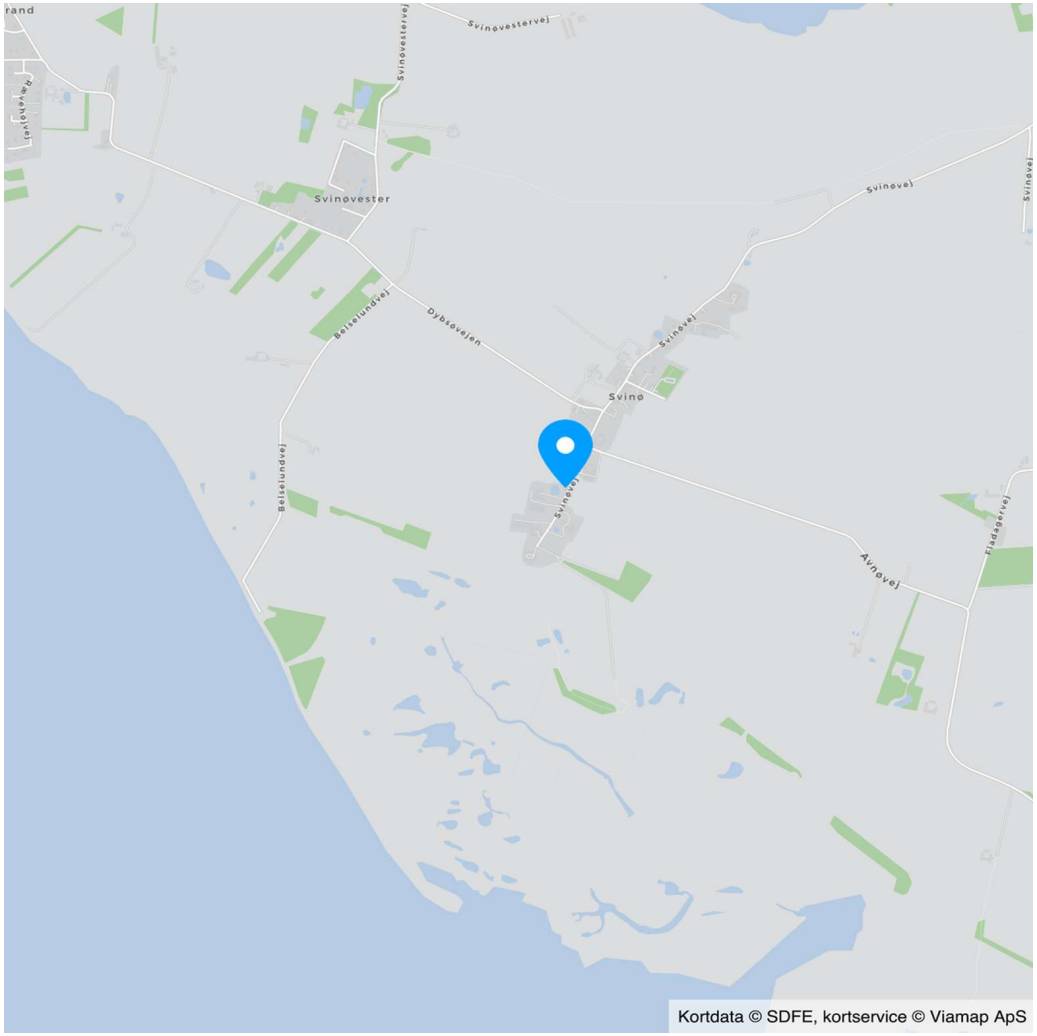
RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Svinøvej 146 - Svinø, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4686
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 25.11.2026





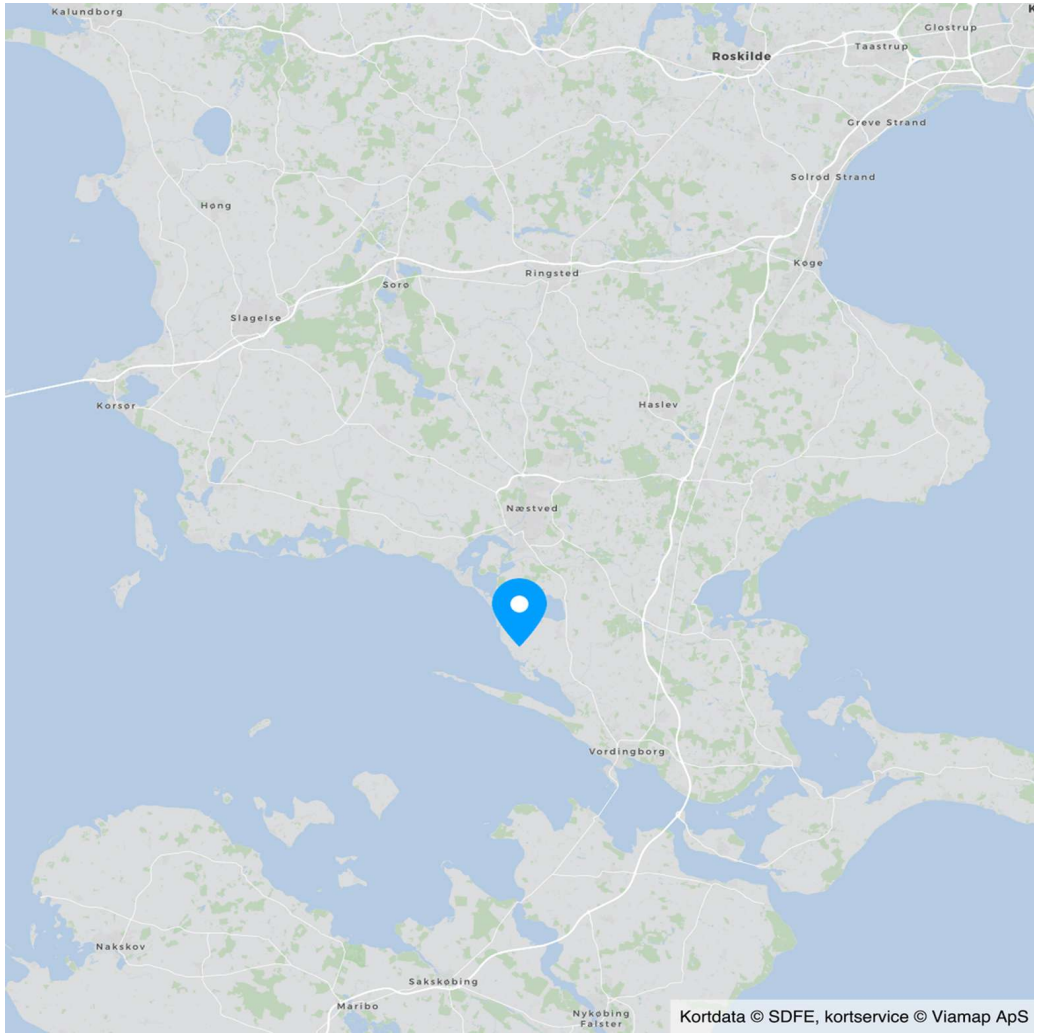
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Svinøvej 146 - Svinø, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4686
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 25.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Svinøvej 146 - Svinø, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4686
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 25.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	42 Svinø By, Køng
BFE-nr.:	2563127
Zonestatus:	Landzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1800

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	646.000
Grundværdi:	304.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	516.800
Grundlag for grundskyld:	243.200

Arealer**

Grundareal:	593 m^2
Boligareal i alt:	100 m^2
Øvrige arealer:	
Carport:	31 m^2

** 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
Lokalplan B-503.1 - Jordbrugsparceller i Svinø

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

Komfur (VOSS, Keramisk kogeplade), Emhætte (ELECTROLUX), Køleskab (ELECTROLUX), Opvaskemaskine (HUSQVARNA), Fryser (VERSA), Mikrobølgeovn (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Svinøvej 146 - Svinø, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4686
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 25.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 14.600 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: PANASONIC luft-til-luft varmepumpe
Supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

PANASONIC luft-til-luft varmepumpe. Ingen gulvvarme i badeværelse.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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 salgsopstillingens 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: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Bevaringsværdig ejendom
Ejendommen er jf. SAVE noteret som bevaringsværdig med bevaringsværdi på 7 for bygning 1

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Internationale naturbeskyttelsesområder
Der er et Habitatområde NATURA 2000 på matriklen

Køb som flexbolig?
En flexbolig er et helårshus, som ejeren har fået en personlig tilladelse til at anvende som fritidsbolig. Ejeren er dermed ikke bundet af den bopælspligt, som helårshuse er behæftet med. Ejeren kan desuden senere frit "omdanne" fritidshuset til helårsbolig igen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Svinøvej 146 - Svinø, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4686
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 25.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.636
Grundskyld	kr.	3.283
Renovation	kr.	2.937
Rottebekæmpelse	kr.	129
Tømningsbidrag	kr.	800
Husforsikring	kr.	12.268
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.053

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.095.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	1.110.201

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske udgifter til tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.
udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 1: hovedstol kr. 194.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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

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 2.569 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk