

REAL



Lundby Hovedgade 148, 4750 Lundby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	116
Kontant	1.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.153	Grund m ²	1.398
Byggeår	1930	Energimærke	D

Sagsnr. **36126366**

RealMæglerne Næstved City ApS v/ Mogens Hansen

Østergade 8 / 4700 Næstved / Tlf. +45 32117700 / www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

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: Lundby Hovedgade 148, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36126366
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 13.05.2026



Velkommen til en rummelig og velholdt villa midt i Gl. Lundby – en bolig med masser af plads, gode løsninger til familien og en skøn have, hvor udelivet virkelig kan nydes.

Indenfor mødes du af en lys og indbydende atmosfære. Stuen er stor og let at indrette, og de brede vinduespartier giver et flot lysindfald. Herfra er der adgang til både spiseafdeling og fordelingsgang, så huset hænger naturligt sammen i hverdagen. Køkkenet fremstår pænt og funktionelt med god bordplads og flere hyggelige kroge, hvor familien kan samles. Boligen rummer flere gode værelser i fornuftige størrelser – oplagt til både børn, kontor eller hobby. Badeværelset er lyst og praktisk og derudover får du et disponibelt rum, som giver ekstra fleksibilitet til opbevaring.

Udenfor venter en dejlig have med terrassemiljø, hvor der er rig mulighed for at nyde solen, grille eller lade børnene lege frit. Grunden er overskuelig og nem at holde, og huset ligger med fin afstand til både natur, indkøb, skole og station.

Alt i alt en bolig med masser af plads, gode rammer og en tryk beliggenhed – perfekt til familien, der ønsker sig en solid og funktionel hverdag i rolige omgivelser.

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: Mogens Hansen

Adresse: Lundby Hovedgade 148, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36126366
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 13.05.2026



Badeværelse



Værelse



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Lundby Hovedgade 148, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36126366
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 13.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	45 Lundby By, Lundby
BFE-nr.:	2563680
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	589.000
Grundværdi:	178.000
Grundforbedringsfradrag:	14.596 (År)
Grundlag for ejd. værdiskat:	525.600
Grundlag for grundskyld:	186.723

Arealer**

Grundareal:	1.398 m ²
Boligareal i alt:	116 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	16 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

- Nr. 1: 12.06.1975 - Dok om skel/byggeretsligt skel mv 29_H-V_73
- Nr. 2: 07.11.1977 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 3: 13.12.2001 - Dekl vedr opstilling af mindesten

Planer

Kommuneplan L 01.11 - Landsby Gammel Lundby

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan 2022-2034 for Vordingborg.
Bygning nr 1 har en bevaringsværdi på 4.
Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Tilbehør:

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

Komfur (Tesla), Ovn (Tesla), Kogeplade (Tesla), Emhætte (Tesla), Køle/fryseskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lundby Hovedgade 148, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36126366
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 13.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.200 Forbrug: 23.470 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes med naturgas, hvor seneste års forbrug ikke kendes grundet ejendommen er udlejet.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Lundby Hovedgade 148, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36126366
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 13.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.681	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	2.521	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	3.044	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	138	I alt	kr.	1.415.250
Skostensfejer - anslået	kr.	1.000			
Husforsikring	kr.	4.452			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.835			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.714 md. / 92.566 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.127 md. / 73.519 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Lundby Hovedgade 148, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36126366
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 13.05.2026

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:

Nr. 4: hovedstol kr. 645.000
Nr. 5: hovedstol kr. 113.300

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Grundforbedringsfradrag

Nærværende ejendom har et grundforbedringsfradrag. Grundforbedringsfradraget er givet i det angivne år og bevirker, at det aktuelle beskatningsgrundlaget for grundskyld er reduceret. Fradraget videreføres ved ejerskifte, men kan bortfalde og bortfalder automatisk 30 år efter, det er givet (60 år for skov). Køber må forvente, at grundskylden ved fradragets bortfald vil stige ud over den almindelige prisudvikling for grundværdien.

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

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.

Afvigelser på BBR:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet følgende kan bemærkes:

Beboelse: Bebygget areal, udnyttet tagetage, og samlet boligareal er større end registreret i BBR - arealer er skønnet.

Garage: Bygningen er i BBR registreret som carport (åbne sider), faktiske forhold er garage (lukkede sider).

Udhus (øst): Bygningen er ikke registreret i BBR

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af det anføres samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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



DIT KØB • DIT SALG • DIT HJEM

DIN EJENDOMSMÆGLER I NÆSTVED

Mød holdet bag dit boligsalg

REspekt - REspons - REalisme

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Her forsvinder din bolig ikke i mængden:

Med et boligmarked som konstant udvikler sig, er det altid vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Næstved City. Derfor skal vi være din ejendomsmægler.

Hos os lægger vi vægt på at gøre tingene ordentligt første gang. Til sammen har vi mere end 85 års erfaring fra henholdsvis ejendoms-mægler-, advokat- og finansverdenen at trække på.

En af de vigtigste faktorer når en ejendom skal sælges er kendska-