

REAL



Okseøjevej 6, 4750 Lundby

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	73
Kontantpris	1.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.253	Grund m2	1.665
Byggear	2007		

Sagsnr. **610-4476**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

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: Okseøjevej 6, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4476
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

SKØNT FRITIDSHUS FRA 2007 - NÆR SVINØ STRAND

Der er en naturskøn charme over det moderne fritidshus på Okseøjevej 6 i det hyggelige sommerhusområde Kostræde Banker. Bygget i 2007 og med et boligareal på 73 m² tilbyder det velindrettede fritidshus en fredfyldt atomsfære midt i et roligt område. Med den 1.665 m² grund kan I også nyde en stor, vedligeholdelsesnem have, som er med til at understrege de idylliske omgivelser.

Dette er et oplagt sted for naturelskerne, da I får kort afstand til Svinø Strand, skøn natur og gåafstand til den smukke kyst langs Dybsø Fjord. Området byder på mange gå- og cykelruter, og for familien er Avnø Naturcenter i nærheden og de kære sæler og havørne. For de daglige indkøb findes Rema 1000 en kort køretur væk mellem Kostræde Banker og Køng, hvilket forbinder de to byer på fineste vis. Derudover ligger det mellem Vordingborg og Næstved, som begge huser mange lokale attraktioner.

Fritidshuset er strategisk placeret højt i landskabet, hvilket giver et fantastisk udsyn over området. Den store terrasse er perfekt placeret mod syd og vest så solrige dage kan nydes i fulde drag herude, og dette naturlige lys vil I også opleve indenfor, hvor indretningen er indbydende.

De høje vinduespartier i stuen, som ligger i åben forbindelse med køkken-alrummet, sikrer et rigt lysindfald. Herfra er der desuden adgang til en "hems". Luft-til-luft-varmepumpen fra 2022 og brændeovnen sørger for en behagelig atmosfære året rundt, hvilket gør det dejligt at opholde sig her selv om vinteren. Beklædt med lærketræ og godt isoleret kombinerer huset således komforten med den naturlige æstetik, der kendetegner et klassisk fritidshus.

Dette fritidshus er ikke blot et skønt fristed, men også en oplagt indgang til naturskønne oplevelser og praktiske faciliteter, hvor prikken over i'et er den kystnære placering.

Et fritidshus som også er ideelt til udlejning.

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: Okseøjevej 6, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4476
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 29.01.2026



Adresse: Okseøjevej 6, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4476
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 29.01.2026



Adresse: Okseøjevej 6, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4476
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 29.01.2026



Adresse: Okseøjevej 6, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4476
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

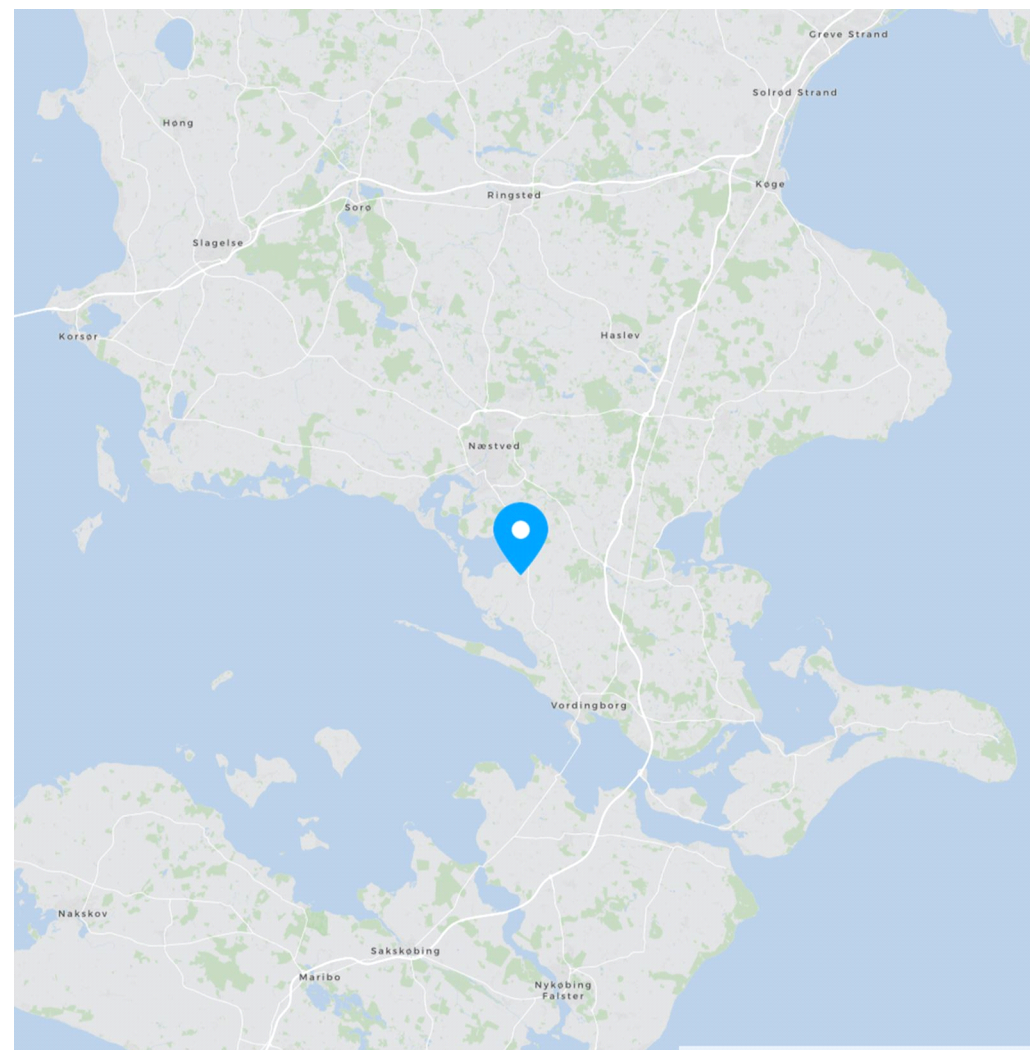
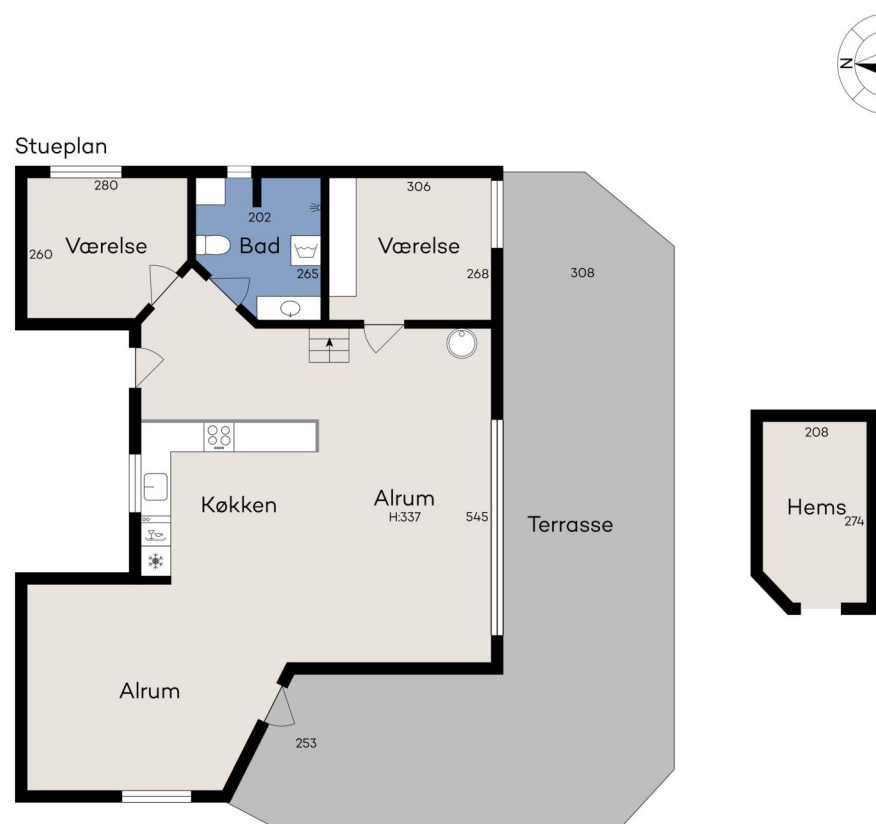
Dato: 29.01.2026



Adresse: Okseøjevej 6, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4476
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 29.01.2026

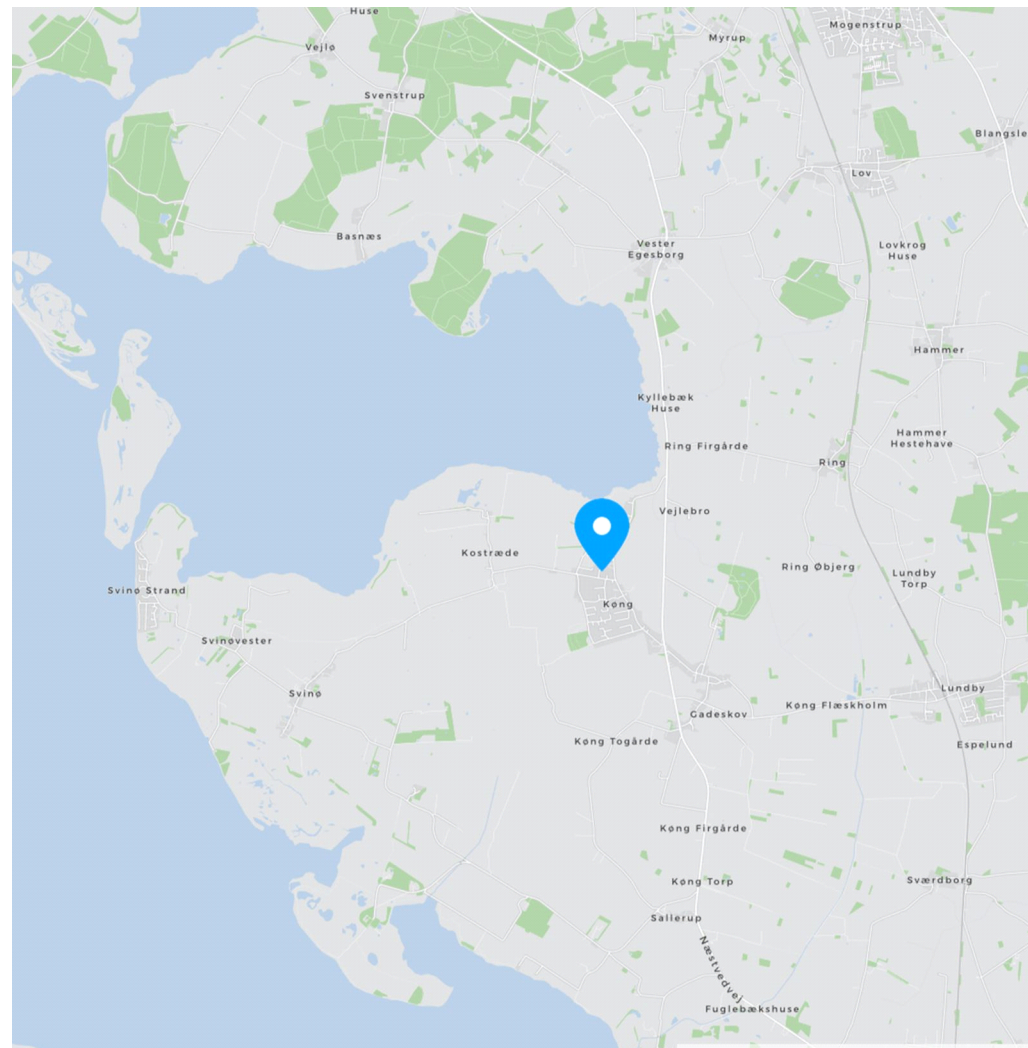
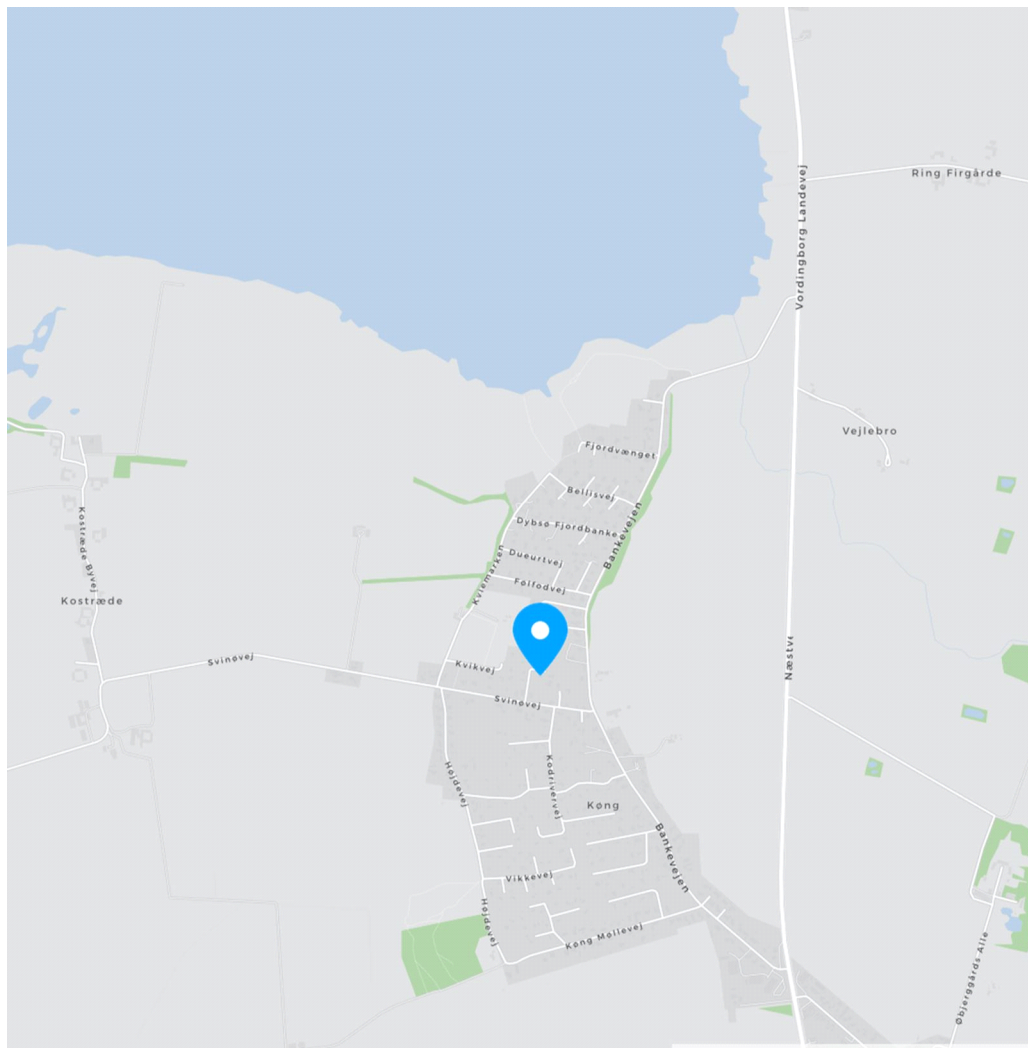


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Okseøjevej 6, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4476
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 29.01.2026





Adresse: Okseøjevej 6, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4476
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	25 et Kostræde By, Køng
BFE-nr.:	2561949
Zonestatus:	By og sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Luft-til-luft varmepumpe (2022)
Opført/ombygget år:	2007

Arealer

Grundareal udgør:	1.665 m ²
- heraf vej	832 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	73 m ²
- heraf Hems (EJ BBR)	4 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	73 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 01.05.1964 lbnr. 910583-29 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv
Filnavn: 29_B-V_646
Nr. 2 lyst d. 28.04.1965 lbnr. 910584-29 Tillægstekst Dok om vej mv, færdselsret mv
Filnavn: 29_K-V_505

Kommuneplan: S 01.03 Sommerhusområde Kostræde Banker

Lokalplan: Byplanvedtægt 10 Bebyggelsesområde ved Kostræde Banker

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	926.000 kr.
Grundværdi:	182.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	740.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	145.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk el-kogeplade, indbygningsovn, emhætte, køleskab, opvaskemaskine og vaskemaskine.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Støvsuger, TV & Chrom Cast, 4 spisestole, højstol og 2 personers sofa.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Okseøjevej 6, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4476
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringselskab: Tryg Forsikring A/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe (2022)
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (før 2003)

BOSCH luft-til-luft varmepumpe (2022) og brændeovn (før 2003). Gulvvarme i alle klinkegulve.

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.



Adresse: Okseøjevej 6, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4476
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.778	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	1.966	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.355
Husforsikring	kr.	5.035	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.499	I alt	kr.	1.211.405
Skorstensfejning	kr.	629	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	kr.	125			
Ejerudgift i alt 1 år		15.031			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.538 md./ 78.462 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.320 md./ 63.841 år v/24,50%
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% 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: 28.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Ingen.

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: Okseøjevej 6, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4476
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 29.01.2026

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.

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/1% Obligationslån	Obligationslån	214.608	214.608	210.981	DKK	1	39.713	6,00	2,75			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

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 har vi benyttet et slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I løbet af 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en ekstraordinær aktivitet, men i 2022 har der været en tydelig afmatning både i antallet af salg og i salgspriserne. I 2023 ser vi frem til et spændende og lokalt mere stabilt boligmarked, som er mere i overensstemmelse med det normale. Ikke desto mindre vil vi fortsat opretholde et højt tempo til glæde for vores kunder, både købere og sælgere. Vi har nu rundet 2.300 solgte ejendomme og bibeholder stadig en markant høj anbefaling blandt sælgerne på boligsiden.dk.