



REAL

Visbjergvej 17, Lundby, 4230 Skælskør

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	250
Kontantpris	6.750.000	Andre bygninger	2.670
Ejerudgift	2.668	Grund ha	11,7328
Byggear/ombygget	1880/1990	Energimærke	C

Sagsnr. **36524072**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

Salgsopstilling

Formulærens 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: Visbjergvej 17, Lundby, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 36524072
Ejerudgift/md.: kr. 2.668

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Denne bolig ligger idyllisk placeret i Lundbys grønne landskab – små ti minutters kørsel fra Skælskør bymidte. Her er tale om en nedlagt landbrugsejendom, som byder på utrolig meget plads både ude og inde.

Selve hovedhuset er på hele 250 kvadratmeter, og hertil følger flere store længer, heriblandt hestestald, lade, gildesal og dobbeltgarage. Det tilhørende jordstykke er på 11,7 hektar, hvoraf en del er udnyttet til græsfolde. Der er således fine rammer for hestehold, og de mange bonuskvadratmeter skaber selv sagt et væld af muligheder. Taget er skiftet på 2000 m2 driftsbygninger i 2022. Der er etableret ridebane på 20 X 60 meter og ridehus på 19 x 28 meter.

Hovedhuset præsenterer sig med velholdt murværk og rødt sadeltag, som har brede kviste. Indenfor er der etableret intet mindre end seks værelser, så selv den store børnefamilie vil let kunne finde sig til rette.

Tre af værelserne findes i stueplan, som derudover indeholder et rummeligt spisekøkken og en stor opholdsstue. Stuen kan indrettes med flere sektioner, og den har både pillebrændeovn og dobbeltdør ud til haven. Spisekøkkenet fremstår i et lyst design, og her kan I sagtens være fælles om madlavningen.

Etagen afrundes af et badeværelse og et bryggers, og på førstesalen er der endnu et badeværelse og en ekstra stue samt de tre øvrige værelser. Alle værelserne heroppe er ganske store, og det samme gælder badeværelset.

Førstesalsstuen er et virkelig dejligt rum med kiploft og fritliggende hanebånd, og det store vinduesparti giver masser af lys og flot udsigt over markerne.

Ejendommens store have prydes af gamle træer og frodig beplantning, og den er anlagt med fine bede og en sydvestvendt fliseterrasse. I bosætter jer i fredelige og naturskønne omgivelser, tæt på både skov og vand. Fra hjemmet er der cykelafstand til Kirkeskovsskolen i Rude, hvor skole, SFO, børnehave og vuggestue er samlet på én matrikel. Indkøbene klares som sagt hurtigt i nærliggende Skælskør.

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: Gitte Kristensen



Adresse: Visbjergvej 17, Lundby, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 36524072
Ejerudgift/md.: kr. 2.668

Dato: 31.01.2026

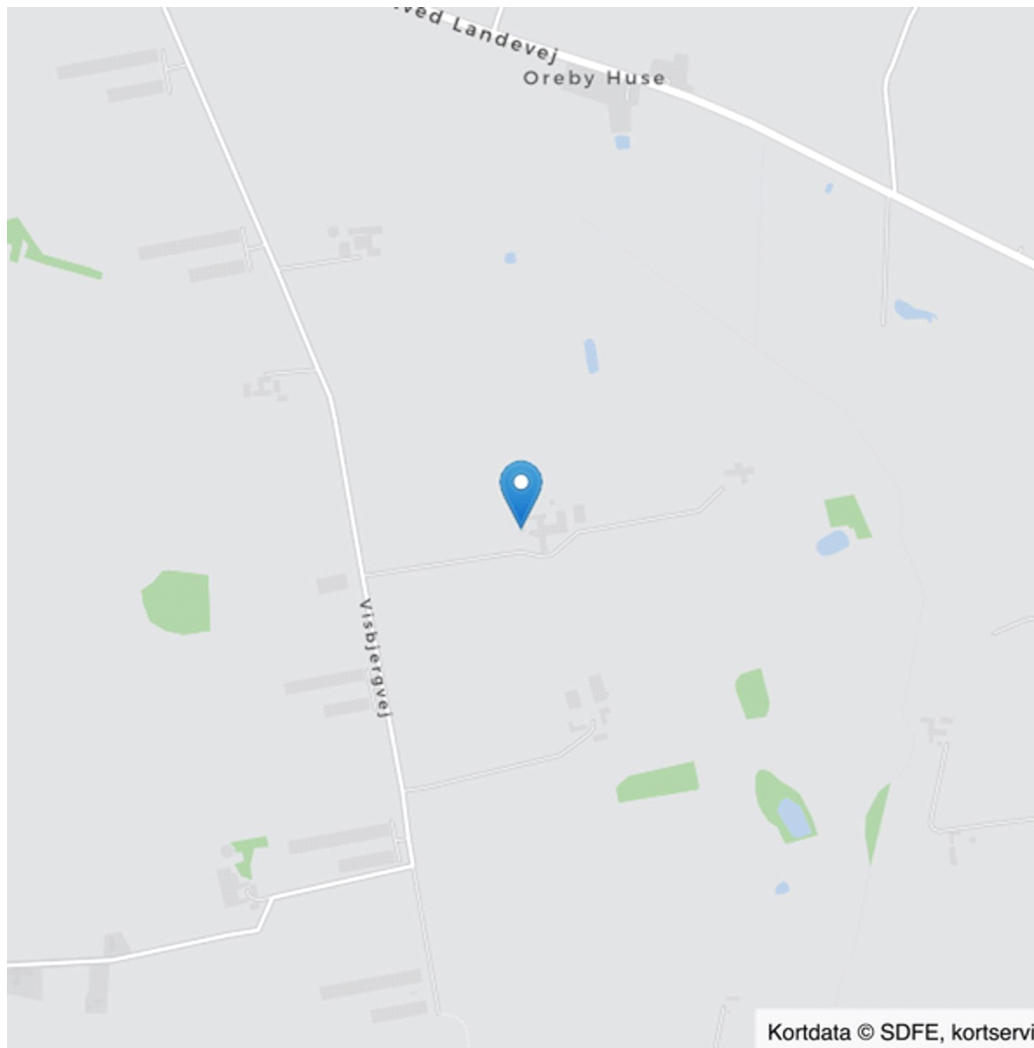




Adresse: Visbjergvej 17, Lundby, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 36524072
Ejerudgift/md.: kr. 2.668

Dato: 31.01.2026





Adresse: Visbjergvej 17, Lundby, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 36524072
Ejerudgift/md.: kr. 2.668

Dato: 31.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

13 a Lundby By, Tjæreby

Arealer i alt

Areal

11,7328 ha

11,7328 ha

Heraf vej

1.635 m²

1.635 m²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Visbjergvej 17

Nr. 3 Visbjergvej 17

Nr. 3 Visbjergvej 17

Nr. 4 Visbjergvej 17

Nr. 6 Visbjergvej 17

Nr. 7 Visbjergvej 17

Bygningsareal i alt

Areal

780 m²

230 m²

230 m²

562 m²

348 m²

520 m²

2.670 m²

Heraf boligareal

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Ingen.

Besætning og beholdninger

Der er ingen besætning.

Købesummens fordeling

Ejerboligen

Jorden

Andre bygninger

Rest til fordeling

Købesum i alt

kr. 4.500.000

kr. 1.500.000

kr. 1.845.000

kr. -1.095.000

kr. 6.750.000

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

☒ Ja ☐ Nej

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er septiktank med årlig tømning.

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: Ingen.

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at der er ingen udlejningsaftaler.

Om udlejning af jagtret oplyses, at jagtretten følger ejendommen/forpagter.

Om udlejning af fiskeret oplyses, at der ikke er fiskeret på ejendommen.

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke findes andre kontrakter eller aftaler på ejendommen.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavne og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses det kan forekomme.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at der er ikke er truffet nogen aftaler

vedrørende modtagelse/afgivelse af husdyrgødning og/eller anden organisk gødning.

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

Om ejendommens drift i øvrigt oplyses

Erhvervelsesbetingelser og bopælspligt

Køber skal være bekendt med landbrugslovens regler for erhvervelse af landbrugsejendomme og bekræfte at opfylde landbrugslovens erhvervelsesbestemmelser. Såfremt køber ikke opfylder disse, er det købers eget ansvar at opfylde bestemmelserne eller sælge det videre til anden side.

Landbrug

Køber er bekendt med, at ejendommen i tingbogen er lyst som en landbrugsejendom, og at der er landbrugspligt på ejendommen, og at landbrugsloven og tilhørende bestemmelser skal overholdes, herunder bopælspligt.



Adresse: Visbjergvej 17, Lundby, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 36524072
Ejerudgift/md.: kr. 2.668

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	13 a Lundby By, Tjæreby
BFE-nr.:	2517120
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1880/1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	4.500.000 kr.
Grundværdi bolig:	588.900 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.219.700 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	2.800.000 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	11,7328 ha
- heraf vej	1.635 m ²
Boligareal i alt:	250 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	98 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	30 m ²
Driftsbygninger m.v.:	2.670 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan /rammedel:

Kommuneplan 2022
Planstrategi med Agenda21-stra - Planstrategi, Kommuneplan 2013
Udviklingsstrategi for Slagelse Kommune 2019
Udviklingsstrategi for Slagelse Kommune 2022
Planstrategi for Slagelse kommune (Forslag)
Klædt på og parat til fremtiden - Plan- og agenda 21 strategi for Slagelse Kommune (Forslag)

Lokalplan:

Ingen

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.09.1947 lbnr. 1681-24 Tillægstekst Dok om færdselsret mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Visbjergvej 17, Lundby, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 36524072
Ejerudgift/md.: kr. 2.668

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Beskyttet naturtype

Der er på ejendommen registreret en beskyttet sø.

Bevaringsværdi:

Der er af Slots- og Kulturstyrelsen registreret bevaringsværdi kategori 5 på to af udbygningerne.

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter:

Ejendommen er ikke omfattet af Huseftersynsordningen, og sælger/sælgers ejendomsmægler opfordrer derfor interesserede til gennemgang af ejendommen med egen byggeteknisk rådgiver.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsnejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Vi samarbejder med JYSKE BANK

Vi kan derfor hjælpe, hvis I er i tvivl om, hvor meget I kan købe bolig for, eller ønsker et uforpligtende tilbud på finansieringen.

Lad os få en af Jyske Banks dygtige rådgivere til at kontakte jer - naturligvis ganske gratis og uforpligtende.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.688 Forbrug: 11.800,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der henvises til side 5

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Visbjergvej 17, Lundby, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 36524072
Ejerudgift/md.: kr. 2.668

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.220	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.750.000
Grundskyld bolig	kr.	4.669	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.350
Renovation	kr.	4.323			
Skorstensfejer	kr.	1.178	I alt	kr.	6.792.350
Tømningsafgift septictank	kr.	900	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Rottebekæmpelse	kr.	1.555			
Husforsikring	kr.	13.166			

Ejerudgift i alt 1 år

32.012

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.567 md./ 426.804 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.251 md./ 351.009 år v/24,70%
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 3,5% 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:

31.01.2026

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:** Der henvises til side 5

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: Visbjergvej 17, Lundby, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 36524072
Ejerudgift/md.: kr. 2.668

Dato: 31.01.2026

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:

Ingen.

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab, mrk. Samsung
Emhætte, mrk. Ecoline
Indbygningsovn, mrk. Voss
Keramisk kogeplade
Opvaskemaskine, mrk. Bosch
Vaskemaskine og tørretumbler

Kontantbehov ved køb:

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

Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:

Ejendommen er ikke omfattet af Huseftersynsordningen, og sælger/ejendomsmægler opfordrer derfor interesserede til gennemgang af ejendommen med egen byggeteknisk rådgiver.

Standardfinansieringsforbehold:

Køber kan ikke være sikker på at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

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

Boligmarkedet er i konstant udvikling, og det er derfor vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.

Vi tager hånd om din bolighandel, og lægger vægt på at gøre tingene ordentlig første gang.

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

Med et godt lokalkendskab og mere end 25 års erfaring i branchen, så får du en omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.