

REAL



Jordbærvej 4, Viemose Overdrev, 4772 Langebæk

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	105
Kontantpris	1.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.430	Grund m2	1.372
Byggeår/ombygget	2012/2015		

Sagsnr. **610-4385**

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: Jordbærvej 4, Viemose Overdrev, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

LYST OG MODERNE FRITIDSHUS FRA 2012

Der er lys, luft og plads til armbevægelser såvel inde som ude i dette flotte fritidshus på Jordbærvej 4 i det sydsjællandske landskab nær kysten. Det velbyggede hus er opført i 2012 og byder på to værelser, to badeværelser, et bryggers og et åbent opholdsmiljø, hvor I kan nyde hinandens selskab. Udendørs venter solrige terrasser og en stor garage med bryggers.

Fritidshuset er placeret i et fredeligt sommerhusområde med naturen lige uden for døren. Der er masser af dyre- og fugleliv at betragte under jeres spadsereture, og sætter I jer i bilen, tager det under ti minutter at køre til vandet, hvor endnu flere naturoplevelser står i kø. Skal I proviantere, kan det foregå i Stensved lidt over to kilometer væk. Bilen får jer også hurtigt på motorvejen, så det er nemt og bekvemt at komme til og fra stedet.

Huset ligger på en højtplaceret hjørnegrund, der omkranses af beplantning, hvilket skærmer godt af. Grunden indbyder til afslapning og leg, og terrasserne strækker sig mod alle verdenshjørner, så solens bane kan følges i løbet af dagen. Der er også overdækning til de sene aftenstunder.

Det er en lys og indbydende atmosfære, der venter jer indenfor, hvor loftet er ført til kip, og dagslyset strømmer ind gennem talrige vinduespartier. Det åbne opholdsmiljø lader samtalerne flyde frit, uanset om I står i køkkenet eller slapper af foran brændeovnen. Med tre udgange til haven er der en fantastisk sammenhæng mellem inde og ude. Sovepladserne fordeles på to gode værelser med hver sit badeværelse, og endelig har I et kombineret bryggers og entré. Huset har desuden en luft-til-luft-varmepumpe.

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: Jordbærvej 4, Viemose Overdrev, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

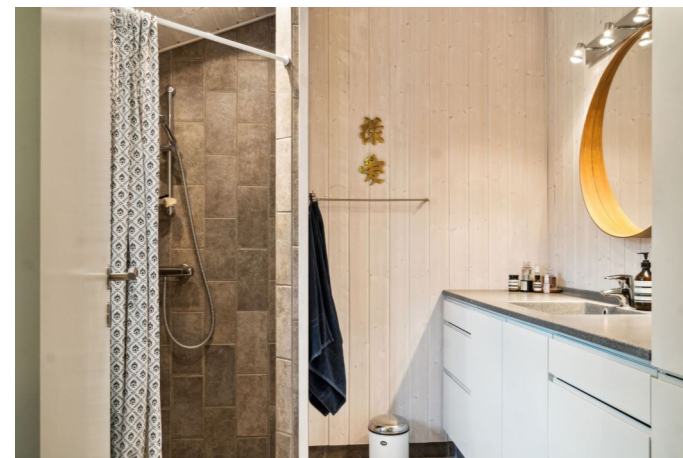
Dato: 05.12.2025



Adresse: Jordbærvej 4, Viemose Overdrev, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 05.12.2025



Adresse: Jordbærvej 4, Viemose Overdrev, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

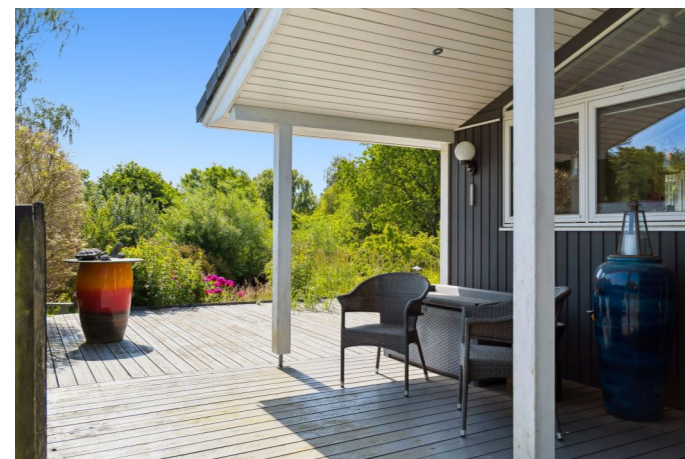
Dato: 05.12.2025



Adresse: Jordbærvej 4, Viemose Overdrev, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 05.12.2025



Adresse: Jordbærvej 4, Viemose Overdrev, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 05.12.2025



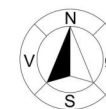
Adresse: Jordbærvej 4, Viemose Overdrev, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

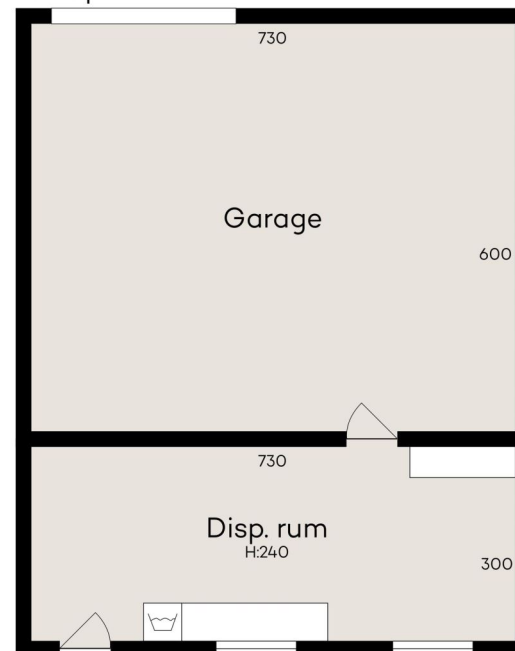
Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Stueplan

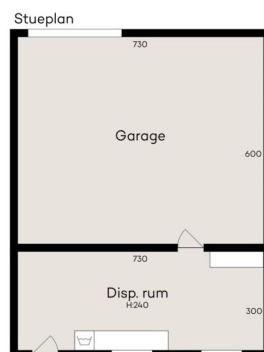


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Jordbærvej 4, Viemose Overdrev, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Jordbærvej 4, Viemose Overdrev, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	18 f Viemose Overdrev, Kalvehave
BFE-nr.:	2546205
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Luft-til-luft varmepumpe
Opført/ombygget år:	2012/2015

Arealer

Grundareal udgør:	1.372 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	105 m ²
- heraf Overdækning	9 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	105 m ²
Andre bygninger:	69 m ²
- heraf Garage	69 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 29.08.1962 lbnr. 907111-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Filnavn: 29_C-V_219

Kommuneplan: S 10.03 Sommerhusområde Viemose Overdrev

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.341.000 kr.
Grundværdi:	293.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.072.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	234.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk el-kogeplade, indbygningsovn, emhætte, køle-/fryseskab (integeret), opvaskemaskine (integreret), vaskemaskine, ekstra vaskemaskine (garage) og ekstra lille køleskab (garage). Der medfølger desuden en del inventar jf. særskilt liste inkl. gardiner og persiener.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja ☒ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Jordbærvej 4, Viemose Overdrev, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab:

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og elvarme

PANASONIC luft-til-luft varmepumpe, CONTURA brændeovn, elvarme og METRO el-vandvarmer (stor).

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Jordbærvej 4, Viemose Overdrev, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.471	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	3.164	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.365
Husforsikring	kr.	4.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.500			
Grundejerforening	kr.	500	I alt	kr.	1.815.015
Skorstensfejning	kr.	500			
Rottebekæmpelse	kr.	25			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

17.161

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.594 md./ 115.129 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.678 md./ 92.139 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 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: 05.12.2025
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 **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: Jordbærvej 4, Viemose Overdrev, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4385
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 05.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Viemose Overdrev

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.