

# Boelsvej 35, 4750 Lundby

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Helårsgrund** | Grund m$^2$ | **876** |
| Kontant | **140.000** | | |
| Udbetaling | **25.000** | | |
| Ejerudgift | **358** | | |

Sagsnr. **610-4323**

**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: Boelsvej 35, 4750 Lundby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 140.000

Sagsnr.: 610-4323
Ejerudgift/md.: kr. 358

Dato: 09.11.2026



## CHARMERENDE HELÅRSGRUND I STATIONSBYEN LUNDBY

Drømmer du om at bygge dit eget hjem i en idyllisk stationsby? Så har du nu chancen med denne attraktive helårsgrund på Boelsvej i Lundby, en perle på Sydsjælland.

Lundby, med sine 833 indbyggere, emmer af historie og hyggelig landsbystemning. Byen er kendt som hjemsted (1661) for den legendariske Gøngehøvding, Svend Poulsen. Her får du en rolig base med nem adgang til storbyen takket være den nærliggende jernbane, som kører mod nord og syd hver time, og Sydmotorvejen med tilkørsel ved både Bårse og Udby.

Byens infrastruktur er velfungerende med lægehus, apotek, selvbetjent bibliotek, pizzaria, frisør, diverse håndværkere og kirke. For dagligvareindkøb er Rema1000 i Køng tæt på. Skolebørn kan trygt gå til Svend Gønge Skolen, en to-sporet skole med ca. 500 elever, som blev renoveret i 2008 og har tilknyttet børnehave og SFO. Den aktive by har også Svend Gønge-hallen, hvor du kan dyrke fodbold, badminton, gymnastik og håndbold, og en tennisklub, der byder velkommen til nye medlemmer.

Lundby Efterskole, der er indrettet i en tidligere landbrugsskole, tilføjer et ungt og energisk pust til byen. Området omkring Lundby er kendt for sin naturskønhed med skove, Dybsø Fjord med sæler, 30 km ridestier, en golfbane og den dejlige Svinø Badestrand, der indbyder til afslapning og friluftsliv.

Den byggemodne grund på Boelsvej ligger i gåafstand til skole, institutioner og sportshal. Her har du mulighed for at skabe dit drømmehjem med frihed til at vælge dit egen byggefirma. Mangler du inspiration? Vi står klar til at hjælpe.

Tilslutningsafgifter til kloak, el og vand er inkluderet i salgsprisen. Udgiften til tilslutning af kollektiv varmekilde (gas) afholdes af køber. Byggeri skal følge kommuneplan, lokalplan og tinglyst servitut, og der er en etableret grundejerforening, som sikrer et godt fællesskab.

Velkommen til et liv i harmoni og sundhed i smukke Sydsjælland. Her får du det bedste af landsbylivet med moderne bekvemmeligheder og naturskønne omgivelser. Grib chancen og realisér dine boligdrømme i Lundby!

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: Boelsvej 35, 4750 Lundby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 140.000

Sagsnr.: 610-4323
Ejerudgift/md.: kr. 358

Dato: 09.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

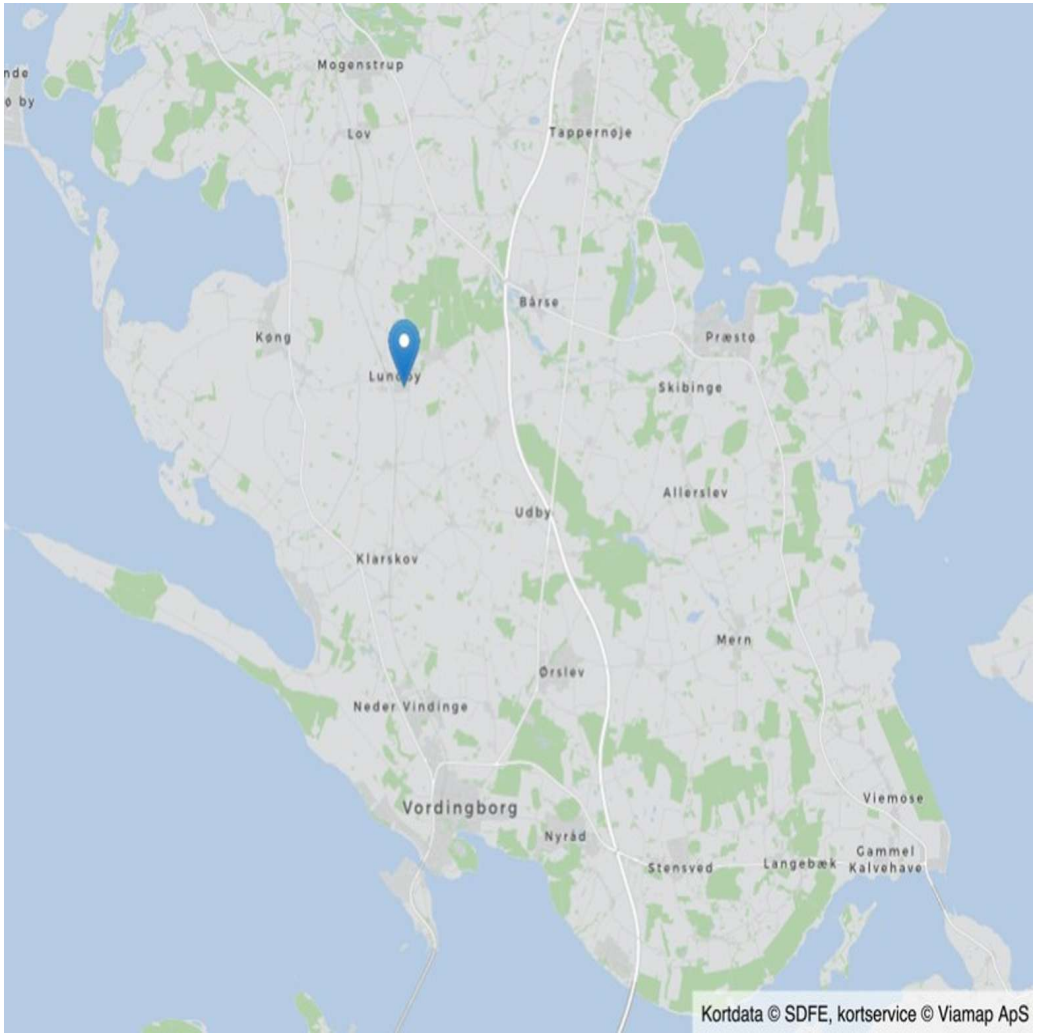
**RealMæglerne** Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Boelsvej 35, 4750 Lundby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 140.000

Sagsnr.: 610-4323
Ejerudgift/md.: kr. 358

Dato: 09.11.2026





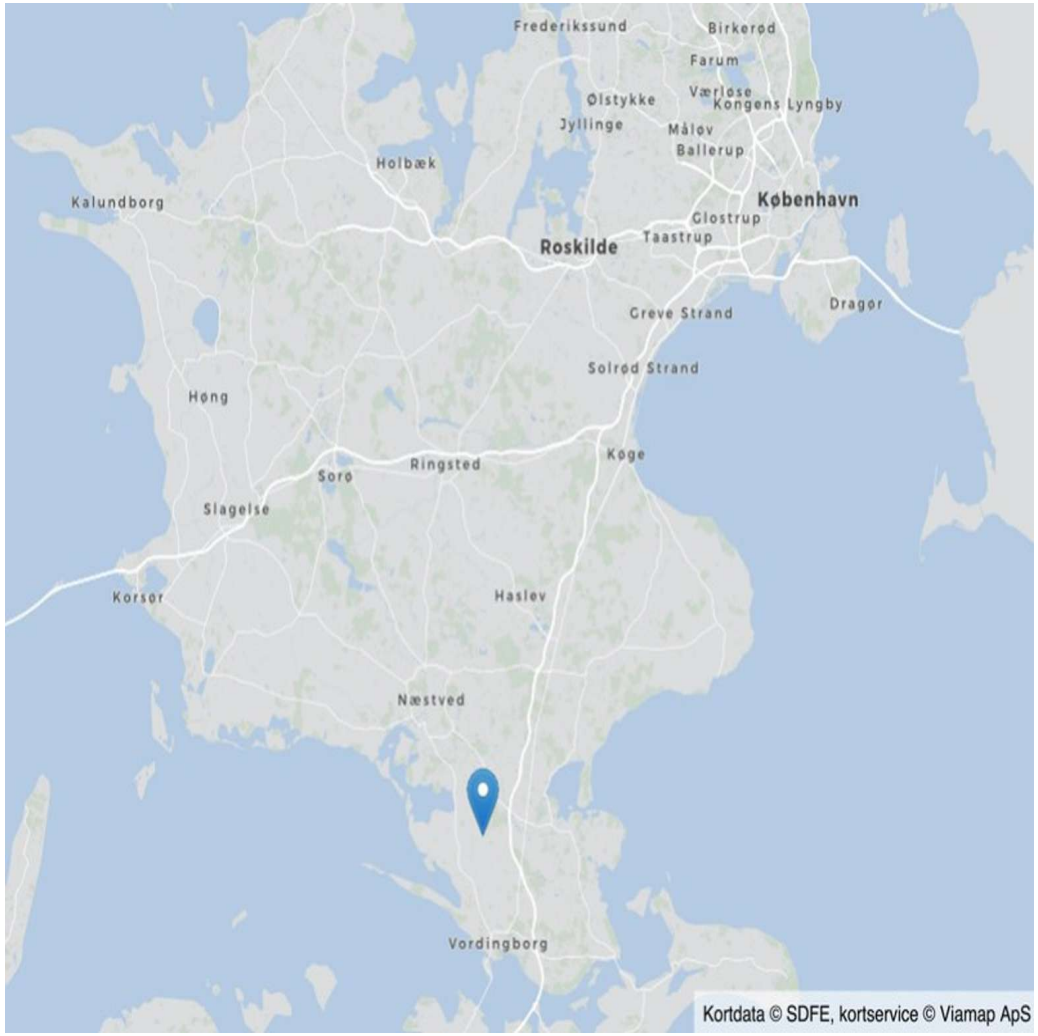
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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

Adresse: Boelsvej 35, 4750 Lundby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 140.000

Sagsnr.: 610-4323
Ejerudgift/md.: kr. 358

Dato: 09.11.2026





**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: Boelsvej 35, 4750 Lundby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 140.000

Sagsnr.: 610-4323
Ejerudgift/md.: kr. 358

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata:

| **Ejendommen** | | **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag** | |
|---|---|---|---|
| Må benyttes til: | Helårsgrund | Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Kommune: | Vordingborg | Grundværdi: | 352.000 |
| Matr.nr.: | 10iv Lundby By, Lundby | | |
| BFE-nr.: | 100008955 | Grundlag for grundskyld: | 281.600 |
| Parcel nr.: | | | |
| Zonestatus: | Byzone | **Arealer** | |
| Vej: | Privat fællesvej | Grundareal udgør: | 876 m² |

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**
Servitut nr. 1 - Dok om bebyggelse, videresalg, byggepligt, grundejerforening, hegn, vejforhold mv Vedr 10a

**Planer**
Del af kommuneplan B 01.02 - Boligområde Lundby 27.05.2024
Lokalplan B-403.1 - Bolig- og erhvervsområde syd for Ibsvej, Lundby


**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: Boelsvej 35, 4750 Lundby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 140.000

Sagsnr.: 610-4323
Ejerudgift/md.: kr. 358

Dato: 09.11.2026

## Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

**Jordbundsundersøgelse**
Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

**Miljøundersøgelse**
Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

## Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.


**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: Boelsvej 35, 4750 Lundby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 140.000

Sagsnr.: 610-4323
Ejerudgift/md.: kr. 358

Dato: 09.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Grundskyld | kr. | 3.802 |
| Grundejerforening | kr. | 500 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 4.302 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 140.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 2.750 |
| I alt | kr. | 142.750 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

**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

Adresse: Boelsvej 35, 4750 Lundby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 140.000

Sagsnr.: 610-4323
Ejerudgift/md.: kr. 358

Dato: 09.11.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Grundejerforening**
Navn: GF Boelsvej v/ Brian Andreasen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**
Oplysning om foreløbig grundskyld
Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

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 ejendomsskattereformen. 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Spildevandsplan
Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan og kloakopland med eksisterende kloaktype i form af separatkloakering

Varmeplan
Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af strategisk energiplan 2022

Varmeforsyning
Der er mulighed for kollektiv varmeforsyning i form af naturgas.

Offentligt udbud
Grunden sælges i henhold til Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme. Såfremt der er flere købere til een grund kan Vordingborg Kommune frit vælge mellem de indkomne købstilbud. Alle indkomne og af køber underskrevne købsaftaler er på sædvanlig vis, at betragte som købstilbud indtil de er underskrevet af Vordingborg Kommunes borgmester og kommunaldirektør.

Byggemodningsforhold:
Byggemodning af området omfatter anlæg af vej med etablering af hovedledninger for el, vand og kloak. Boelsvej udlægges som privat fællesvej. Vordingborg Kommune betaler for byggemodningen, dog bortset fra eventuel senere fast belægning af fortovet.
Tilslutningsbidrag til Vordingborg Forsyning for kloak, investeringsbidrag til Cerius for el samt tilslutningsafgift til Lundby Vandværk for vand er indeholdt i handelsprisen for grundstykket.

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



Køber skal selv sørge for at tilslutte og tilkoble el i de respektive elskabe ifølge ledningskort fra Cerius.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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