



Stensbyvej 8

4772 Langebæk

PRIS	4.975.000
UDBETALING	250.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	28.415
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	22.454
EJERUDGIFT (MD.)	2.379
BOLIGAREAL	198 m ²
CARPORT	25 m ²
UDHUS	45 m ²
GRUNDAREAL	2,4047 ha
VÆRELSE	7
ANTAL ETAGER	2
BYGGEÅR	1900/2006
SAGSNUMMER	HE01496
EJENDOMSTYPE	Lystejendom
ENERGIMÆRKE	

Hesteejendom med 5 store bokse, ridebane samt dådyrhold

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: Stensbyvej 8, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: HE01496
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 16.05.2024



Beskrivelse:

Ejendommens helt særlige atmosfære og de rekreative udearealer indbyder til både kreativitet og afslapning.

Overalt er der kig til den smukke natur, der omkranser ejendommen, som er placeret på den smukkeste del af Sydsjælland med ca. 3 km til Petersværft, hvorfra der er udsigt til Grønsund med Dronning Alexandrines bro til den ene side og Farø broen til den anden.

Petersværfts gamle huse fortæller historien om et af Danmarks ældste skibsværfter. Området indbyder til gåture, cykelture og er ideelt til kajakroning. Der er højt til loftet med en stjernehimmel, der sagtens kan matche Møns Dark Sky.

Området har mange dejlige skove, hvor man kan gå nogle pragtfulde ture.

Flere af disse er en del af Sydsjællandsledden. Hvis man går til venstre gennem skoven, kommer man til den lille havn med bro over til Langø, hvor man både kan cykle, vandre eller tage en kajaktur rundt om øen med chance for at se den lokale havørnefamilie.

Ejendommen ligger endvidere med kort afstand til skole, indkøb og motorvej, og skolebus kører lige forbi på vejen.

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: Henrik Ejby



Adresse: Stensbyvej 8, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: HE01496
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 16.05.2024

Ejendommen er nok ikke det, man umiddelbart forbinder med en gård, men nærmere en stor villa i 2 plan og gode udbygninger.

Der er port ind til gårdspladsen og alt forgrener sig ligesom ud herfra.

Når du træder ind i entreen bliver du budt velkommen af skæret fra de lyse vægge og man fornemmer straks gulvvarmen, som er i hele stueplanet.

Entreen fungerer som fordelingsgang og har åben trappe til 1.salen. Går du mod venstre træder du ind i et smukt og lyst flisebadeværelse med bruseafsnit,

Inde til højre er det store lyse spisekøkken med trin ned til den meget store og kombinerede stue, hvor der er mere end rigeligt plads til både dagligstue og spisestue.

Her er også brændeovn og udgang til fliseterrasse og haven, hvor årstidernes skiftene kan nydes både ude og inde fra.

Endvidere stort værelse samt kombineret bryggers/baggang/grovkøkken, med masser af arbejdsplads, skabe og adgang til den ene af staldene.

På 1.salen er der repos, gæstetoilet, 2 gode værelser samt meget stort soveværelse.

Når du ankommer til ejendommen og drejet ind på gårdspladsen, er det synligt for de fleste, at her "kan man noget".

Omkring gårdspladsen ligger selve boligen, der er sammenbygget med staldbygning, hvor der er indrettet 4 ponybokse og yderligere garage.

Godt værksted med carport samt yderligere 196 kvadratmeter stor staldbygning, indrettet med 5 hestebokse, naturligvis med vandkopper, strigleplads, sadelrum og særligt stødabsberende gulv, så der er ideelle forhold for hestene.

Endvidere findes der en udendørs ridebane, terrænbane, 6 folde, udvendig strigleplads ved den "lille" stald samt stort areal/fold, hvor sælger har sine 7 dådyr gående. I hestefold er der flisebelagt i læskure og drænplader udenfor, og dermed mulighed for løsdrift.

Her er tale om en virkelig skøn og velbeliggende ejendom med masser af plads, velegnet til hestehold, men også for køberen der ønsker et hobbylandbrug eller f.eks. entreprenøren der har brug for masser af plads !.

Adresse: Stensbyvej 8, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: HE01496
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 16.05.2024



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Dådyrhold



Dådyrhold

Adresse: Stensbyvej 8, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: HE01496
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 16.05.2024



Staldbygning



Sadelrum



Stald



Stald



Stald



Stald

Adresse: Stensbyvej 8, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: HE01496
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

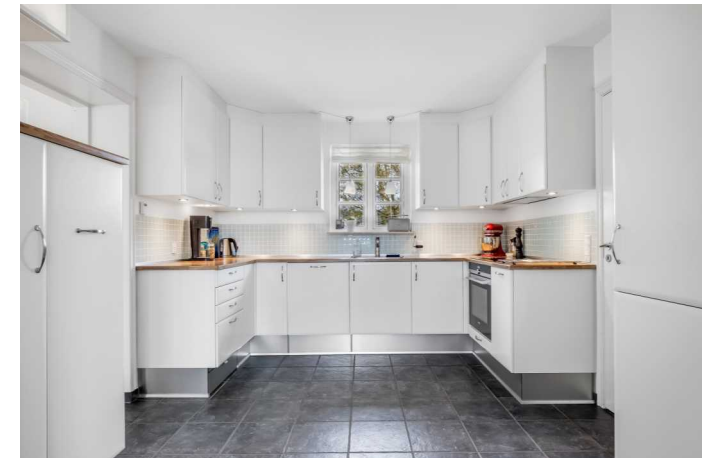
Dato: 16.05.2024



Ejendommen



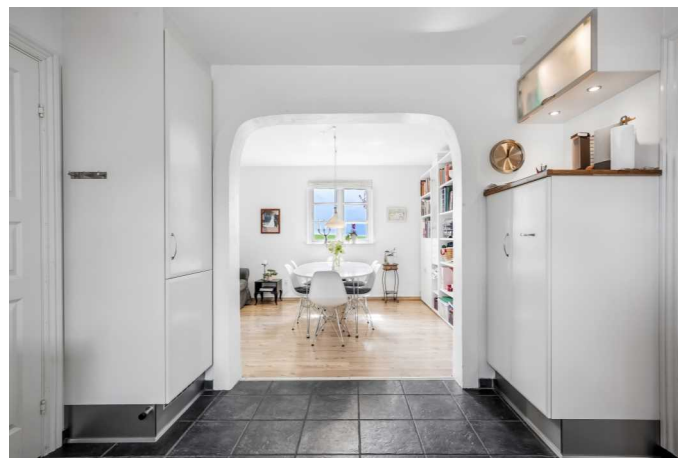
Entre



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Stensbyvej 8, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: HE01496
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 16.05.2024



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Stensbyvej 8, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: HE01496
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 16.05.2024



Stue



Udsigten



Stue



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Stensbyvej 8, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: HE01496
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 16.05.2024



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers/baggang



Repos 1.sal



Kontor



Soveværelse

Adresse: Stensbyvej 8, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: HE01496
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 16.05.2024



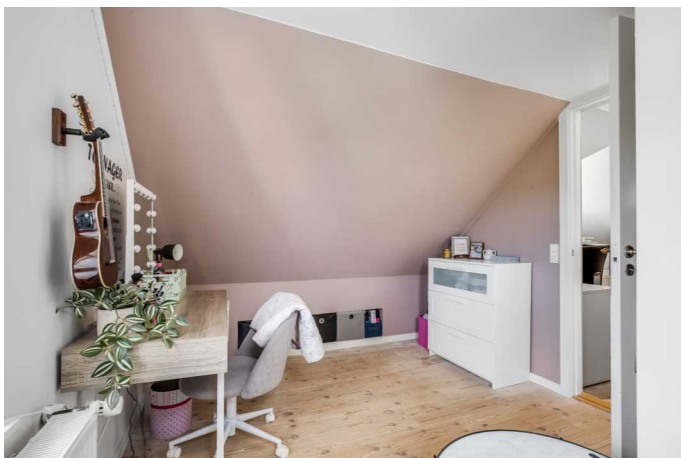
Soveværelse



Udsigten fra soveværelset



Værelse



Værelse



Gæstetoilet



Ejendommen

Adresse: Stensbyvej 8, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: HE01496
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 16.05.2024



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse

Adresse: Stensbyvej 8, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: HE01496
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 16.05.2024



Overdækket terrasse



Haven



Haven



Ejendommen



Udsigten



Ejendommen

Adresse: Stensbyvej 8, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: HE01496
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 16.05.2024



Ejendommen



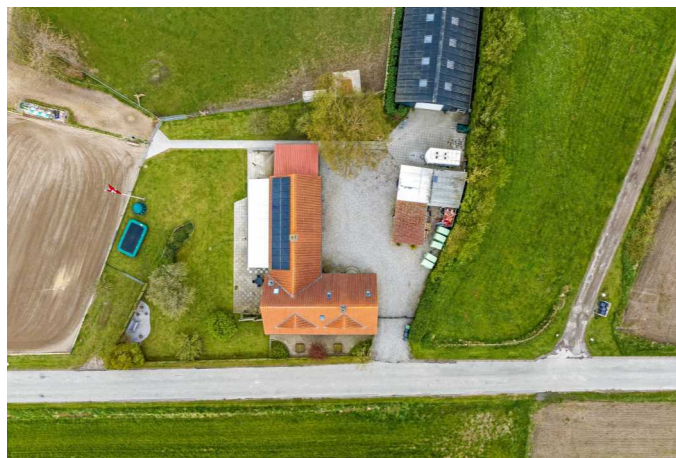
Ridebane



Ridebane



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Stensbyvej 8, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: HE01496
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 16.05.2024



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



HENRIK EJBY Ejendomsmægler & valuar MDE
Ålevænget 35
4760 Vordingborg
Tlf. 71 99 47 60

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

www.henrikejby.dk

Adresse: Stensbyvej 8, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: HE01496
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 16.05.2024

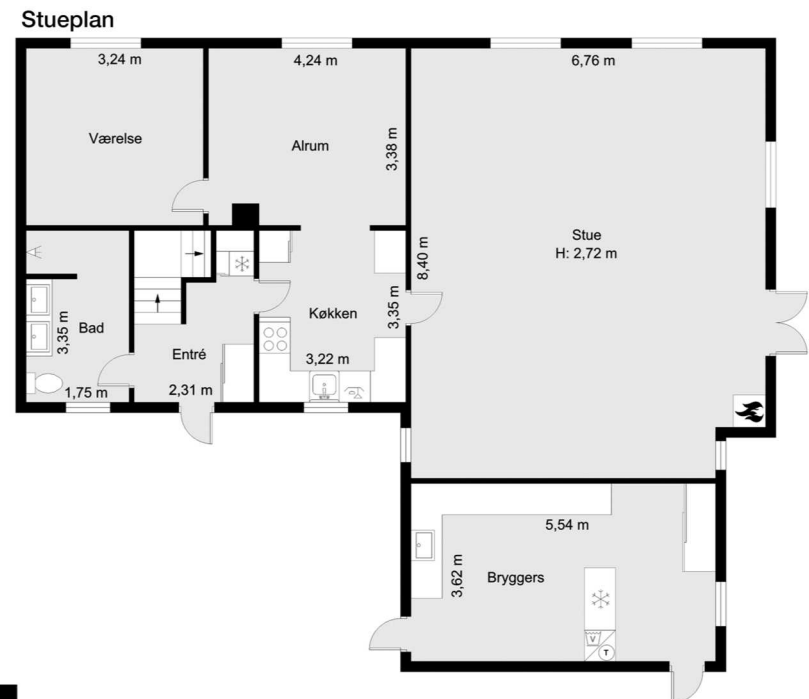


Ejendommen

Adresse: Stensbyvej 8, 4772 Langebæk
 Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: HE01496
 Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 16.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

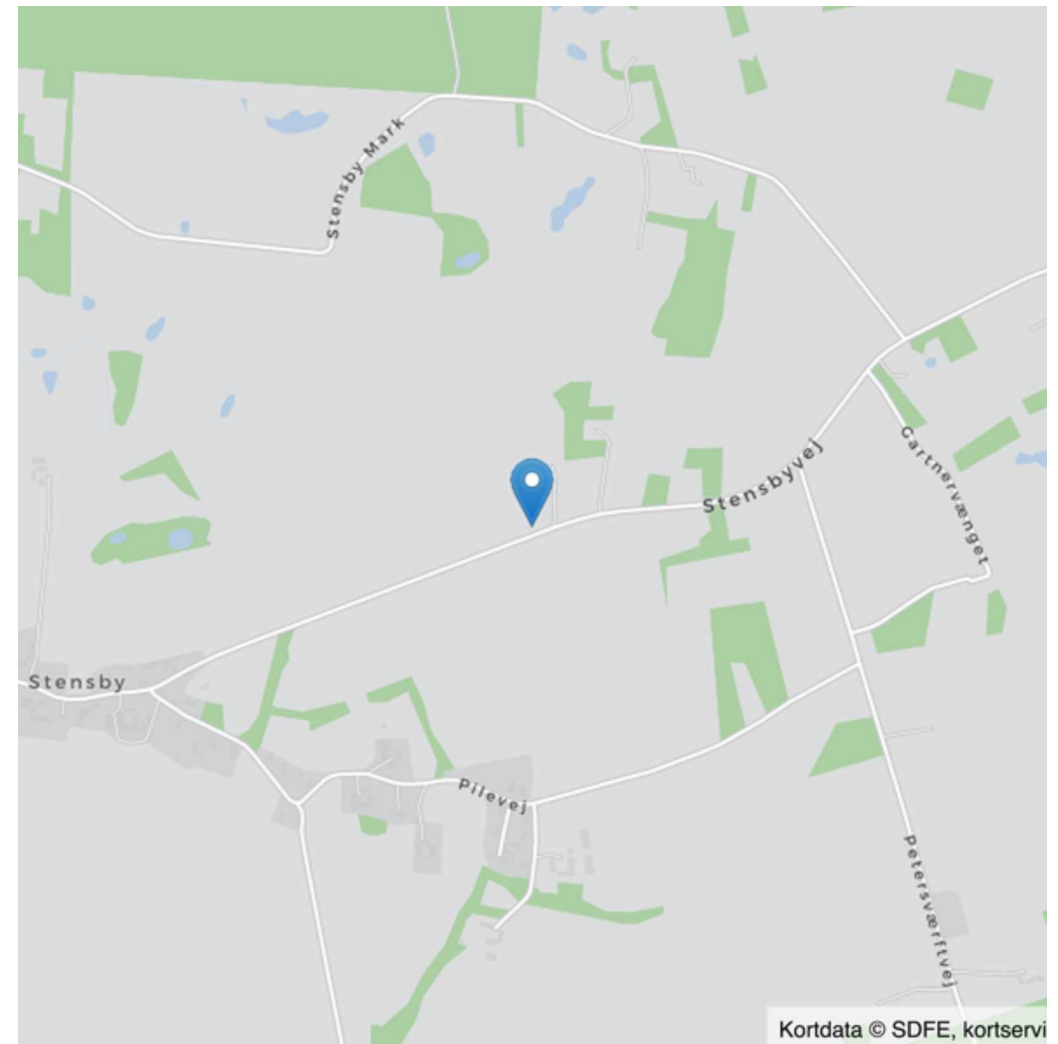
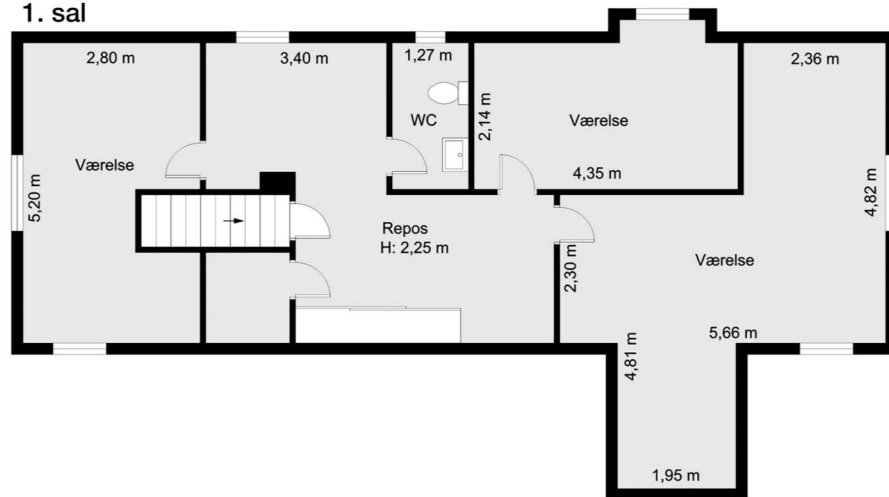
Adresse: Stensbyvej 8, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: HE01496
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 16.05.2024



1. sal





Adresse: Stensbyvej 8, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: HE01496
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 16.05.2024

Matrikel betegnelse og grundareal

5 h Stensby By, Kalvehave
Arealer i alt

Areal
2,4047 ha

2,4047 ha

Der foreligger miljøtilsynsrapport
Slam udkørt på ejendommens arealer

Ja Nej
 Ja Nej

Momsreguleringsforpligtelse
Momsreguleringsforpligtelse

Ja Nej

Arealerne fremgår af Tingbog

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Nr. 2 Garage, carport, udhus	70 m ²	
Nr. 2 Tiloversbleven landbrugsbygning	88 m ²	
Nr. 6 Tiloversbleven landbrugsbygning	196 m ²	
Bygningsareal i alt	<hr/> 354 m ²	

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk
Ejendommen forsynes fra alment vandværk
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Ja Nej
 Ja Nej
 Ja Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er septictank.
Om afløbsforhold oplyses:

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af jagtret oplyses, at Tilfalder ejeren.
Om udlejning af fiskeret oplyses, at Tilfalder ejeren.
Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

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

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Ja/Ja

Miljøforhold



Adresse: Stensbyvej 8, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: HE01496
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 16.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Lystejendom
Må benyttes til:	
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	5 h Stensby By, Kalvehave
BFE-nr.:	2545437
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning
Varmeinstallation:	Jordvarme
Opført/ombygget år:	1900/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.736.000 kr.
Grundværdi:	734.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.388.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	587.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	2,4047 ha
Hovedbyg. bebyg. areal:	122 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	76 m ²
Boligareal i alt:	198 m ²
Andre bygninger:	354 m ²
- heraf driftsbygninger m.v.	284 m ²
- heraf Carport	25 m ²
- heraf Udhus	45 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 07.01.2022 Servitut med lovbestemt prioritet
Nr. 2 lyst d. 20.10.1939 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 17.07.1952 Dok om byggelinier mv
Nr. 4 lyst d. 05.05.1977 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens køleskab, emhætte, Siemens kogeplade, Siemens ovn, Siemens opvaskemaskine, Atlas fryser, Candy tørretumbler,
Samsung vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stensbyvej 8, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: HE01496
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 16.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lokal Forsikring G/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug: 5.363,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Ejendommen er ikke omfattet af reglerne for tilstandsrapport, da der er tale om en landbrugsejendom.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport. Ejendommen er ikke omfattet af reglerne om elrapport, da der er tale om en landbrugsejendom.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.



Adresse: Stensbyvej 8, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: HE01496
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 16.05.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.083	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.975.000
Grundskyld	kr.	7.927	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.750
Husforsikring	kr.	9.152			
Renovation	kr.	3.631	I alt	kr.	5.006.750
Rottebekæmpelse	kr.	186			
Tømningsordning	kr.	565			

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

28.543

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.415 md./ 340.975 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.454 md./ 269.452 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: 16.05.2024
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



Adresse: Stensbyvej 8, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: HE01496
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 16.05.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Realkredit Danmark/1% Kontantlån	Kontantlån	1.690.867	1.680.603	1.595.020	DKK	0,8	124.385	18,00	3,73			Nej	



HENRIK EJBY Ejendomsmægler & valuar MDE
Ålevænget 35
4760 Vordingborg
Tlf. 71 99 47 60

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

www.henrikejby.dk



Ejendomsmæglerfirmaet Henrik Ejby ApS

Rådhusstorvet 4B
4760 Vordingborg

Telefon: 71994760
E-mail: info@henrikejby.dk
Hjemmeside: www.henrikejby.dk

Velkommen til en spændende verden med spændende ejendomme og gode oplevelser.

Som uafhængig mæglerforretning, med næsten 50 års erfaring, har vi friheden til udelukkende at fokusere på dig og dine interesser.

Vi sælger boliger. Intet andet.

Vi dækker hele den sydlige del af Sjælland, Møn, Bogø, Lolland og Falster, hvor vi varetager køb og salg af alle typer private boliger - både villaer, rækkehuse, lejligheder, fritidshuse, små landbrug samt liebhaveri.

Hvis ejendommen er den rigtige er det uden betydning hvor den ligger. Vi tænker salg af boliger på en ny måde og laver individuelle tiltag, der passer til boligen.

Henrik Ejby Indehaver

Mobil: 20836328
E-mail: henrik@henrikejby.dk