



Våningstedgård 5 2690 Karlslunde

Kontantpris	3.795.000
Ejerudgifter pr. md.	4.082
Udbetaling	190.000
Brutto/netto ekskl. ejerudgifter	20.696/ 16.754

Sag: 2140005835



58 1984 113 102 4 Energi

KONTAKT

Amalie Amorøpe
Ejendomsmægler MDE
amamo@home.dk

Tlf. 70 500 100

Fantastisk bolig i Bofællesskabet Våningstedgård
Perfekt til børnefamilien eller parret der ønsker mere plads

Greve-Karlslunde

v/ Mørch & Partnere A/S
Hundige Strandvej 216
2670 Greve

Tlf. 70500100 · CVR 40538658
home.dk/greve · greve@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

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: Våningstedgård 5, 2690 Karlsunde
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 2140005835
Ejerudgift/md.: kr. 4.082

Dato: 19.9.2025



Beskrivelse:

Drømmer I om et sted, hvor natur, fællesskab og privatliv går hånd i hånd? Så er dette arkitekttegnede rækkehus på Våningstedgård 5, 2690 Karlsunde, som er en del af Våningstedgård Bofællesskab med 6 individuelle boliger og et fælleshus, det perfekte sted for dig.

Med et boligareal på 102 kvm, egen carport og varme via bæredygtige løsninger som jordvarme, solfangere og solceller, er det ideelt til børnefamilien eller parret, der ønsker et hjem med en rolig beliggenhed i Karlsunde Landsby.

Du træder ind i en velindrettet bolig med et fantastisk lysindfald både i stueplan og på 1 salen, som straks får dig til at føle dig hjemme.

Stueplan indeholder entré, pænt køkken alrum, hyggekrog til sofaarrangement, lyst badeværelse og opgang til boligens 1 sal. I hele stueplan er der gulvvarme, som gør det rart at bevæge sig rundt barfodet på kolde dage.

1 sal indeholder tre gode soveværelser. Det ene soveværelse kan nemt gøres til to således at der kan blive fire gode soveværelser. Fra førstesalens gang er der trappe til en pæn udnyttet tagetage, hvor der er et rum både til opbevaring og en hyggekrog.

Som beboer får I adgang til et stort fælleshus med god stemning om fællesspisning, vaskeri, værksted m.m., og til en fælles grund på ca. 4.500 m² med hønsegård, legeområder, bålplads og køkkenhaver.

Beboere samles til fællesspisning én gang om ugen, dette er selvfølgelig frivilligt om du ønsker at deltage. Her skabes et varmt og socialt miljø, hvor du lærer dine naboer at kende og skaber venskaber på kryds og tværs. Fælleshuset er også tilgængeligt til at fejre fødselsdage, holde frokoster og andre festlige begivenheder, hvor både børn og voksne kan nyde samværet. Fælleshuset er udstyret med en effektiv vand-til-vandvarmepumpe, der sikrer en miljøvenlig og økonomisk opvarmning af huset – en stor fordel for både den økonomiske del og klimaet.

Alt dette i naturskønne omgivelser i Karlsunde Landsby – men stadig med kort afstand til skole, institutioner, og København.

Kontakt os for at opleve rammerne, atmosfæren og alle fordelene i virkeligheden – her får familien eller fællesskabet plads til at trives.

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: Amalie Amorøe

Greve-Karlslunde

v/ Mørch & Partnere A/S
Hundige Strandvej 216
2670 Greve

Tlf. 70500100 · CVR 40538658
home.dk/greve · greve@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Våningstedgård 5, 2690 Karlslunde
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 2140005835
Ejerudgift/md.: kr. 4.082

Dato: 19.9.2025



Greve-Karlsunde

v/ Mørch & Partnere A/S
Hundige Strandvej 216
2670 Greve

Tlf. 70500100 · CVR 40538658
home.dk/greve · greve@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Våningstedgård 5, 2690 Karlsunde
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 2140005835
Ejerudgift/md.: kr. 4.082

Dato: 19.9.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Greve
Matr.nr.: 17x Karlsunde By, Karlsunde
BFE-nr.: 2193449
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.667.000,00
Grundværdi: 1.669.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.133.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.335.200,00

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

type: Komfur mærke: Gorenje
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch silence plus
type: Køle-fryseskab mærke: Wasco
type: Dybfryser mærke: Ukendt Mærke bemærkninger: Står i fælleshuset, til deling
type: Emhætte mærke: Electrolux silence
type: Vaskemaskine mærke: Miele industri bemærkninger: Fælles
type: Tørretumbler mærke: Miele bemærkninger: Fælles

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal: 113 m²
Boligareal i alt: 102 m²
Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.1.1907 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 17P,17O
f6241a80-6f9c-4849-8efc-e2054e3776a1 - renskrevet
2.1.1939 Dok om vandværk mv, Resp lån i off midler
23.12.1974 Dok om luftfartshindringer mv, Prioritet forud for pantegæld
8.5.1984 anm byrder, anm hæftelser Dok om sameje mv, Indeholder bestemmelser om salg Samme servitut.
10.12.1984 Lokalplan nr. 14.03C
29.11.1985 Dok om pligt til medlemsskab af Våningstedgaard Vindkraft I/S
8.6.1990 Dok om vandforsyning mv

Planer:

Regionsplan: 2005 HUR kan hentes via https://dokument.plandata.dk/HUR_regionplan_og_tillaeg_2005.pdf
Fingerplan 2019 kan hentes via <https://planinfo.dk/landsplanlaegning/fingerplanen>

Varmeplan: Fjernvarme
Varmeplan Greve Kommune 2022 - 2038
Kommuneplan: 2021-2033
Lokalplan: 14.03C

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Greve-Karlsunde

v/ Mørch & Partnere A/S
Hundige Strandvej 216
2670 Greve

Tlf. 70500100 · CVR 40538658
home.dk/greve · greve@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Våningstedgård 5, 2690 Karlsunde
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 2140005835
Ejerudgift/md.: kr. 4.082

Dato: 19.9.2025

Forsikringsforhold:

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

Swamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold: Forsikringen er en del af en samlet forsikring for hele Bofællesskabet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe, solcelle - fælles

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne er anslået da sælgers faktiske forbrug ikke kan opgøres
individuet. Denne er del af fællesudgifterne.

Oplysningerne stammer fra:

Der betales 2700 mdr. til fælleshuset, hvori der indgår varme og vand for både fælleshuset og privatbolig. Dertil el, fornyelser og fælleshusets vedligeholdelser, samt skatter til fælleshuset og fællesgrund.

Sælger oplyser der samlet blev brugt 415 m i 2024, svarende til 24.148 kr. (For fælleshuset og 6 boliger)

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Afvielser på BBR-meddelelse:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen at hemsens ikke er noteret på BBR.

Kommunens forureningsregistrering:

Da ejendommen er beliggende i en byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 afvielser 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.

Brændeovne, der er produceret FØR 1. januar 2003:

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Ejerudgifter:

Der gøres opmærksom på, at der pr. md. betales 2700 kr. i fællesudgifter, hvori der indgår både vand, varme, grund, fælleshus, renovering m.m.

Der oplyses jf. foreningens regnskab, at der pr. beboelsesejendom betales henholdsvis 5182 kr. i varme og 3169,3 kr. i vand. Dette er fratrukket ejerudgiften.

... Fortsættes på side 6

Greve-Karlslunde

v/ Mørch & Partnere A/S
Hundige Strandvej 216
2670 Greve

Tlf. 70500100 · CVR 40538658
home.dk/greve · greve@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Våningstedgård 5, 2690 Karlslunde
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 2140005835
Ejerudgift/md.: kr. 4.082

Dato: 19.9.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 10.881,36	Kontantpris/udbetaling	
Grundskyld 2025	kr. 7.343,60	kr. 3.795.000,00	
Husforsikring,	kr. 2.129,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 9.000,00
Renovation, 2025	kr. 3.909,34	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.
Bofællesskab (fælleshuset, grund)	kr. 24.048,70	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr. 24.650,00
Skadedyrbekæmpelse, 2025	kr. 63,82	I alt	kr. 3.828.650,00
Skorstensfejning, 2025	kr. 603,90	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 48.979,72		

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 20.696 md./ 248.355 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.754 md./ 201.050 år v/ 25,15 %

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: 8.9.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:** Såfremt der er tinglyst sikkerhed til grund-/ejerforening er køber gjort bekendt med, at det ikke garanteres at der kan opnås standardfinansiering, da ejerskiftelån skal reduceres med tinglyst sikkerhed

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 tillige henvise til Danske bank og Realkredit Danmark

Greve-Karlsunde

v/ Mørch & Partnere A/S
Hundige Strandvej 216
2670 Greve

Tlf. 70500100 · CVR 40538658
home.dk/greve · greve@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Våningstedgård 5, 2690 Karlsunde
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 2140005835
Ejerudgift/md.: kr. 4.082

Dato: 19.9.2025

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:

Afventer oplysninger fra grundejerforeningen.

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Greve-Karlsunde

v/ Mørch & Partnere A/S
Hundige Strandvej 216
2670 Greve

Tlf. 70500100 · CVR 40538658
home.dk/greve · greve@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Våningstedgård 5, 2690 Karlsunde
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 2140005835
Ejerudgift/md.: kr. 4.082

Dato: 19.9.2025

Skabe på plantegning:

Køber er gjort opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan derfor ikke garanteres, at de indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt ejendomsmægler for nærmere information.

Kystsikring:

Køge Dige er et projekt som er på vej. Projektet vedrører fremtidige planer for storm og kystsikring i Køge kommune. Området er delt op i tre zoner hvor der er risiko for oversvømmelse. I de tre zoner skal alle ejere betale et bidrag til det kommende dige. Bidraget forventes at ligge på mellem 0,2 -0,8 promille af ejendomsværdien. Idet den endelige promille i hver enkelt zone endnu ikke er vedtaget, er udgiften ikke medtaget i ejerudgifterne i nærværende salgsopstilling. Køber må dog forvente at denne omkostning vil komme i fremtiden.

Køber opfordres til at læse mere om projektet her: koege.dk/kystsikring

Kystbeskyttelse:

Kystbeskyttelse og kystudvikling Strøby Egede og Strøby Ladeplads er et projekt som er på vej. Projektet vedrører fremtidige planer for kystbeskyttelse og kystudvikling i Strøby Egede og Strøby Ladeplads (Stevns Kommune). Området er delt op i tre zoner hvor der er risiko for oversvømmelse. Projektet er pt. i høringsfasen og det er derfor endnu ukendt hvordan boligejerne i zonerne skal betale/bidrage og der er desuden tale om endnu ikke fastsatte beløb. Idet den endelige udgift i hver enkelt zone endnu ikke er vedtaget, er udgiften ikke medtaget i ejerudgifterne i nærværende salgsopstilling. Køber må dog forvente at der vil påløbe en omkostning hertil i fremtiden.

Køber opfordres til at læse mere om projektet her: <https://stevns.dk/service-and-selvbetjening/natur-and-miljoe/stroeby-egede-og-vandet>

KØBERRÅDGIVNING HOS HOME V/ MØRCH OG PARTNERE

- HOME GREVE - KARLSLUNDE, GLOSTRUP - ALBERTSLUND - BRØNDBY, VALLENSBÆK - ISHØJ, SOLRØD OG KØGE:

Finder du mod forventning ikke din drømmebolig hos home, står vi klar til at hjælpe dig som køber med en af de største økonomiske beslutninger i livet. Vi gennemgår købsaftalen og ikke mindst alle de mange dokumenter, der følger med en handel og drøfter muligheder og udfordringer sammenholdt med dine drømme og forventninger. Vi hjælper dig hele vejen og slipper dig først, når du står med nøglen i hånden. En køberrådgiver hos os er enten jurist eller ejendomsmægler og certificeret køberrådgiver hos Dansk Ejendomsmæglerforening. En køberrådgiver er naturligvis fuldt forsikret.

Kontakt:

Ida Lykke Aakeson på 40474618 eller iaak@home.dk
Christina Engelbrecht Mørch på 61302938 eller chrm@home.dk
Sofie Nordstrøm sofien@home.dk

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Der betales med vand og varme 32.400 om året i fællesudgifter. Der betales derfor samlet 24.048,7 kr. uden vand og varme.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Der er kun udgifter til privat el. Alle andre omkostninger er en del af bofællesskabets fællesudgifter.

Vi kender værdien af hjem

Et nyt hjem er meget mere end 45 flyttekasser og en underskrift. Det vender op og ned på alt det, du kender.

I virkeligheden handler det slet ikke om boliger. Det handler om mennesker. Derfor er vores vigtigste opgave at hjælpe dig - og resten af det flyttende Danmark - med at komme trygt og sikkert på plads i dit nye boligliv.

Kom godt hjem.



RASMUS MØRCH
Indehaver, Projektansvarlig & Ejendomsmægler MDE
ramh@home.dk
Tlf. 30807030



CHRISTINA ENGELBRECHT MØRCH
Køberådgiver og Ejendomsmægler MDE
chrm@home.dk
Tlf. 61302938



PHILIP MARK
Ejendomsmægler, MDE
pmark@home.dk
Tlf. 20207979



AMALIE AMORØE
Ejendomsmægler MDE
amamo@home.dk
Tlf. 53851108



ANNABELL ELISE GRENZ
Salg og vurdering
annabell@home.dk
Tlf. 30242592



REMIE BROCKMANN
Salg og Vurdering
remie@home.dk
Tlf. 42442020



JOSEFINE BROLØF
Sagsbehandler
jobol@home.dk
Tlf. 70500100



IDA LYKKE AAKESON
Køberådgiver & Ejendomsmægler MDE
iaak@home.dk
Tlf. 40474618

GREVE-KARLSLUNDE

v/ Mørch & Partnere A/S
Hundige Strandvej 216
2670 Greve
greve@home.dk
Tlf. 70 500 100

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

home
Kom godt hjem