

## Salgsopstilling

Adresse: Hovedvejen 124, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 749.000Sagsnr.: SU-0003-9162  
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 30.04.2024



### Beskrivelse:

På en fleksibel beliggenhed med åbne, grønne vidder så langt, øjet rækker, finder I her på Hovedvejen 124 en dejlig villa med en stor udestue til jeres glæde året rundt. Her er plads til den lille familie, parret eller singlen, der ønsker en bolig med nem adgang til hele nærområdet. Velkommen til!

Fra entréen med plads til overtøjet går turen ind i boligens køkken med trappe til 1. sal. Køkkenet fremstår lyst i sit klassiske design med fornem skabs- og bordplads, hvor kokken kan få selskab af gæsterne ved barstolene. Fra køkkenet er der åbent ind til de 2 hyggelige stuer, der emmer af stemning. Her får I ingen problemer med at indrette spise- eller opholdsstue med plads til afslapning efter en lang arbejdsuge. I har også adgang til husets første værelse fra den ene stue.

Med udgang fra køkkenet træder I ud i den store, overdækkede udestue på ca. 55 m<sup>2</sup>, hvor I kommer til at tilbringe utrolige mange timer i den sydlandske stemning fra tidligt forår til efterår. Herfra har I adgang til 2 tørre, isolerede rum med plads til både indretning af værksted og vaskerum. Fra udestuen har I adgang til den nye, sydvendte fliseterrasse med plads til grillhjørne, plantebord, spisebord og spa.

Sidst finder I et rummeligt badeværelse med brus i stueplan – og hele stueplan, på nær køkkenet, er udstyret med gulvvarme. På 1. sal fører reposen jer ind i yderligere 2 værelser med gode indretningsmuligheder. Huset opvarmes af brændeovnen i stuen samt det velfungerende pillefyr.

Fra hjemmet har I omkring 5 minutters kørsel til indkøb, skole, institutioner og foreningsliv i Bårse eller Ørslev. Skal I på større indkøb eller fornøje jer med god mad, byliv og hyggeligt havnemiljø, søger I til Præstø eller Vordingborg, der begge nås omkring 10 minutters kørsel fra adressen.

Book fremvisningen allerede nu!

### 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.

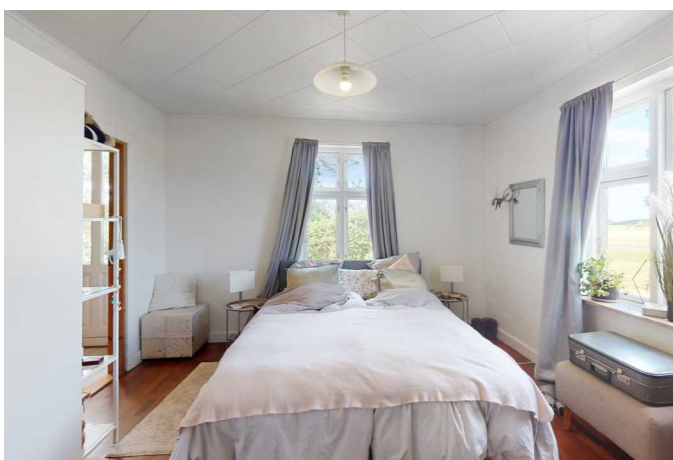
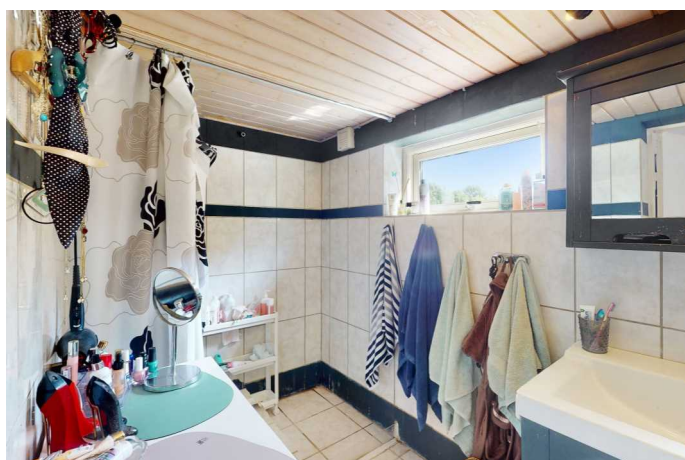
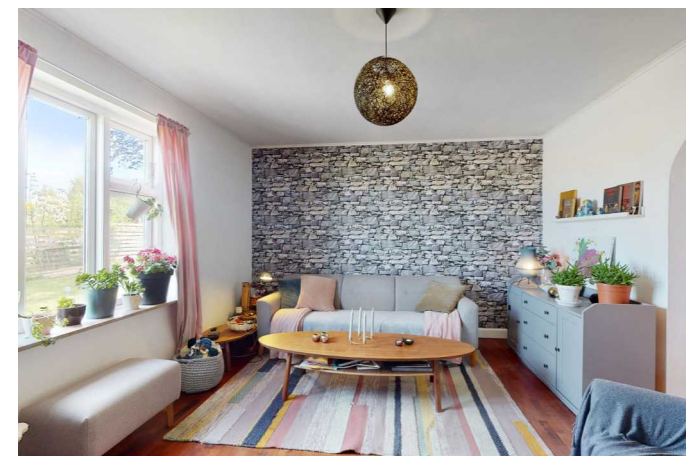
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Hovedvejen 124, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: SU-0003-9162  
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 30.04.2024



Adresse: Hovedvejen 124, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: SU-0003-9162  
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

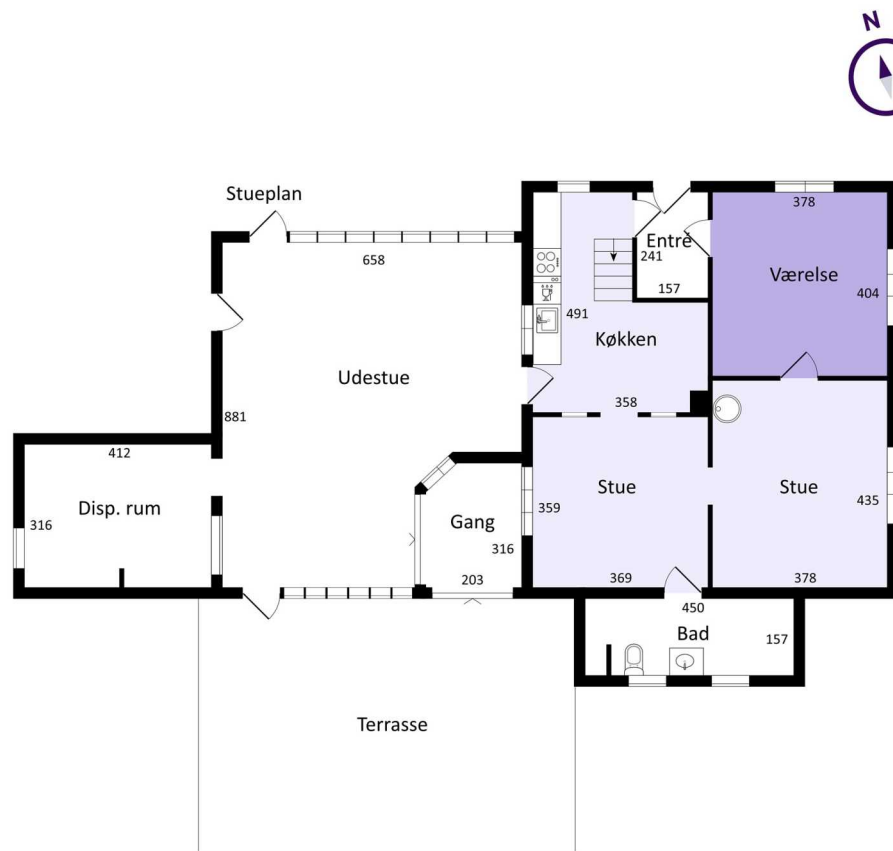
Dato: 30.04.2024



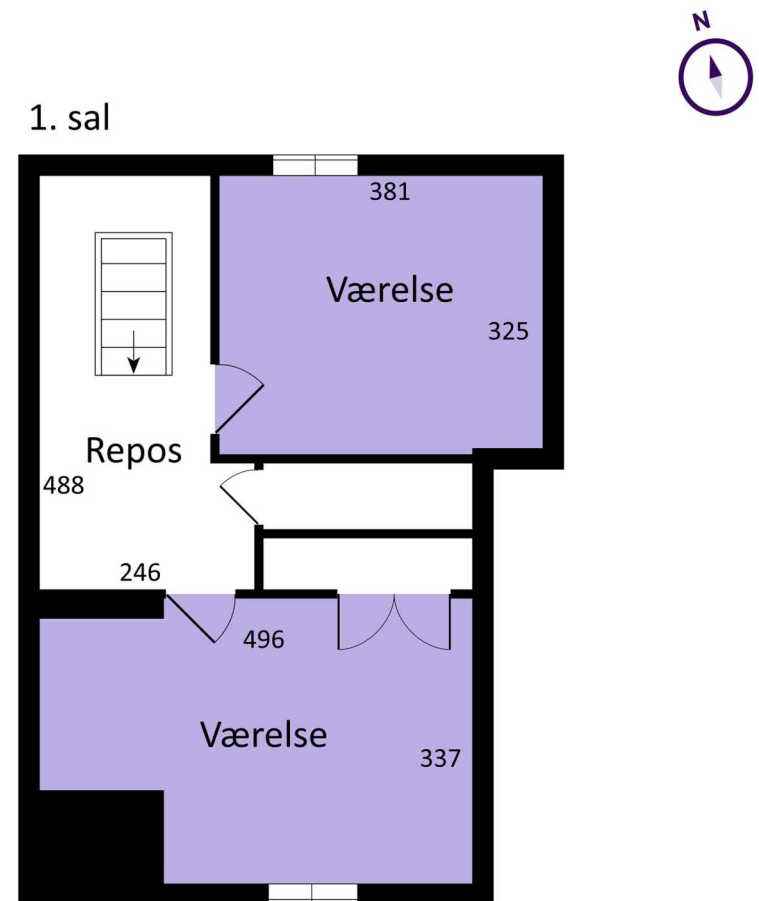
Adresse: Hovedvejen 124, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: SU-0003-9162  
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hovedvejen 124, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: SU-0003-9162  
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                              |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                                   |
| Kommune:            | Vordingborg                                                |
| Matr.nr.:           | 13 e Dyrlev By, Beldringe                                  |
| BFE-nr.:            | 2541598                                                    |
| Zonestatus:         | Landzone                                                   |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                                 |
| Vej:                | Offentlig                                                  |
| Kloak:              | Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn |
| Varmeinstallation:  | Centralvarme med én fyringsenhed                           |
| Opført/ombygget år: | 1927                                                       |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022        |
| Ejendomsværdi:               | 819.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 311.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 655.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 248.800 kr. |

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

**Arealer\***

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:       | 1.081 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 76 m <sup>2</sup>    |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>     |
| Udnyttet tagetage:      | 25 m <sup>2</sup>    |
| Boligareal i alt:       | 101 m <sup>2</sup>   |
| Andre bygninger:        | 32 m <sup>2</sup>    |
| - heraf Udhus           | 32 m <sup>2</sup>    |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 17.07.1856 lbnr. 914038-28 Tillægstekst Dok om jagtpassageret mv, vej mv, hegn, hegnsmur mv  
Nr. 2 lyst d. 08.12.1939 lbnr. 914039-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 28\_A-P\_352  
Nr. 3 lyst d. 07.05.1956 lbnr. 914040-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 28\_A-P\_145  
Nr. 4 lyst d. 26.05.1964 lbnr. 914041-28 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 28\_C-P\_455  
Nr. 5 lyst d. 02.05.1979 lbnr. 13750-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 28\_B-P\_147

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

**Kommuneplan:**

Kommuneplan 2022-2034

**Grundejerforening:** Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Her noteres alle medfølgende hårde/hvidevarer inkl mærke på alle.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hovedvejen 124, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: SU-0003-9162  
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 30.04.2024

**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: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:  
Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

**Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Brændeovn:**

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.427 Forbrug: 7.285,00 kg træpiller  
Udgiften er beregnet i år: 2017  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
7.285 Kilo træpiller - kr. 10.490 kr  
422 kWh elektricitet - kr. 937

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

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

Energimærkning: Energimærke G.

Adresse: Hovedvejen 124, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: SU-0003-9162  
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 30.04.2024

Adresse: Hovedvejen 124, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 749.000Sagsnr.: SU-0003-9162  
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Husforsikring  
Renovation  
Skorstensfejning  
Rottebekæmpelsekr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.Pr. år  
3.342  
3.359  
4.001  
4.078  
703  
53Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET  
I altkr.  
kr.  
kr.  
kr.749.000  
6.350  
8.000  
763.350

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

15.536

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.345 md./ 52.138 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.432 md./ 41.178 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: 30.04.2024  
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/landingsside>

Adresse: Hovedvejen 124, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: SU-0003-9162  
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 30.04.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b><br>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 |
|---------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Nordea kredit/2% Obligationslån | Obligationslån  | 391.000  | 391.000      | 318.037       | DKK              | 2                  | 10.662        | 29,00        | 4,18 |                      |                             | Nej               |                    |