

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

## Kernevej 6 - Ørslev, 4760 Vordingborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>167</b>
Kontant	<b>1.295.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.796</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>996</b>
Byggeår	<b>1978</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **610-4620**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / [www.realmæglerne.dk/præstø](http://www.realmæglerne.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: Kernevej 6 - Ørslev, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4620  
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 29.06.2026



## STOR FLOT VILLA PÅ ROLIG VEJ I ØRSLEV

I Ørslev ligger denne villa, som nu kan blive jeres. Huset byder på 167 m<sup>2</sup>, der fordeler sig over halvandet plan med en særdeles veldisponeret indretning. Beliggenheden er på en lukket vej i et roligt parcelhusområde med kort afstand til både hverdagens gøremål og grønne områder. Nemt til daginstitution, skole, off. ladestander, bus med halv times drift til Præstø og Vordingborg og 4 min. i bil til motorvej.

Ved ankomst mødes I af en flisebelagt indkørsel med adgang til garagen, et tilhørende disponibelt rum samt skur. Fra garagen er der direkte adgang til terrassen og den ugenerede have, hvor der både er åbne og overdækkede terrasseområder, så I får de perfekte rammer, når I opholder jer udendørs. Haven er smuk og velanlagt med græsplæne, afgrænsede bede, blomster, buske og træer, som tilsammen skaber dejlige omgivelser at nyde tiden i.

Indenfor byder stueplan på en funktionel planløsning med entré, der fører jer til køkkenet, som ligger i forbindelse med alrummet, der danner husets naturlige samlingspunkt. Herfra er der adgang til både stuen og den overdækkede terrasse. I tilknytning til køkkenet findes et bryggers med udgang til haven, hvilket giver en praktisk hverdag med gode opbevarings- og vaskemuligheder. Stueetagen afrundes af to regulære værelser samt et badeværelse med bruseniche. På førstesalen findes endnu en stue med god plads til ophold og eventuelt kontor- eller aktivitetsområde. Herudover rummer etagen et badeværelse og et soveværelse med udgang til altan. Det er desuden værd at bemærke, at huset opvarmes via en træpilleovn og en luft-til-luft-varmepumpe, hvilket giver en økonomisk og fleksibel energiløsning.

Ejendommen ligger i den lille landsby Ørslev, hvor der er et aktivt lokalmiljø med fodboldklub, spisesteder og dagligvarebutik. Området er omgivet af natur, og der er kun cirka fire kilometer til købstaden Vordingborg, hvor I finder et bredt udvalg af butikker, skoler, uddannelse og øvrige byfaciliteter.

### 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: Kernevej 6 - Ørslev, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4620  
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 29.06.2026



Alrum med træpille brændeovn



Køkken alrum



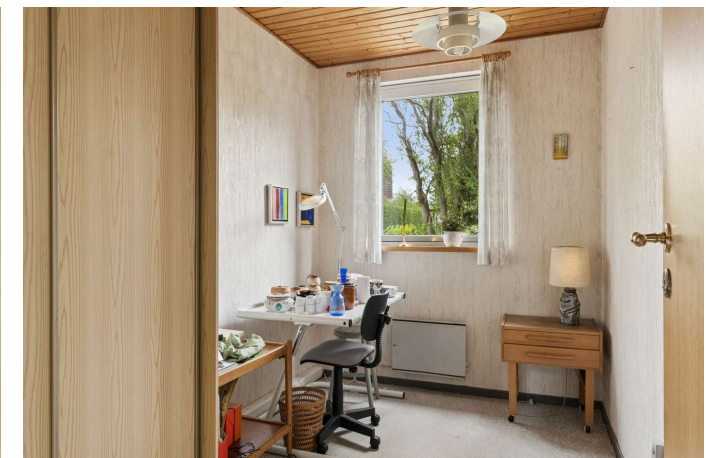
Alrum



Badeværelse 1



Værelse



Værelse

Adresse: Kernevej 6 - Ørslev, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4620  
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 29.06.2026



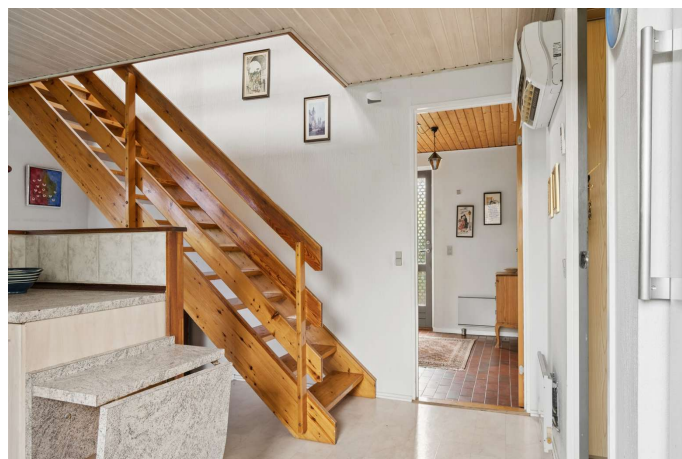
Værelse



Entre



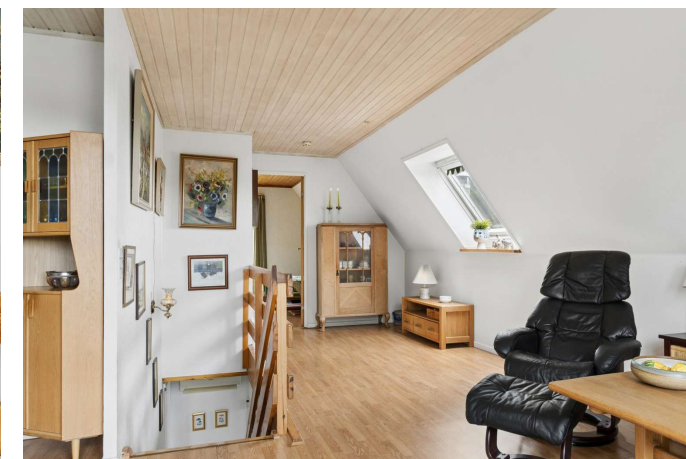
Bryggers



Trappe til 1. sal



Stue



Stue

Adresse: Kernevej 6 - Ørslev, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4620  
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 29.06.2026



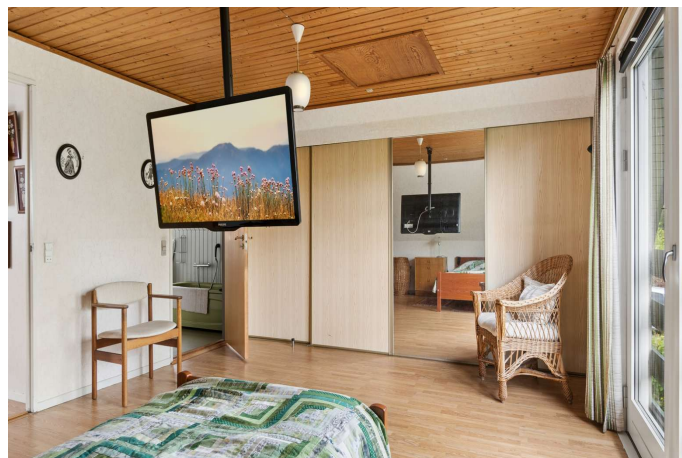
Badeværelse 2



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Overdækket terrasse



Garage

Adresse: Kernevej 6 - Ørslev, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4620  
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 29.06.2026



Ejendommen



Ejendommen



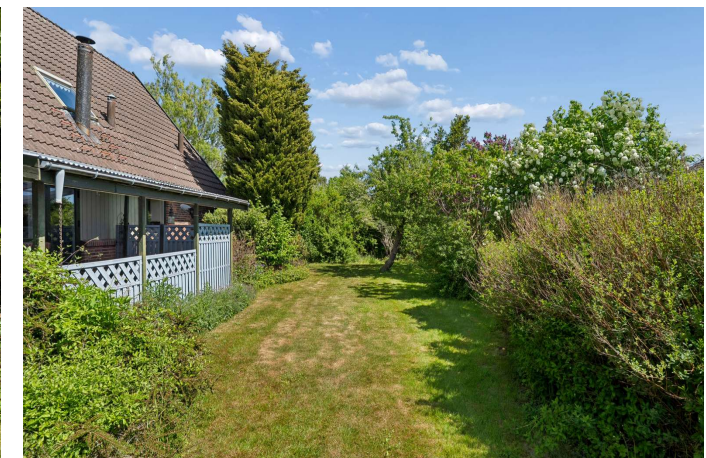
Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Haven

Adresse: Kernevej 6 - Ørslev, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4620  
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

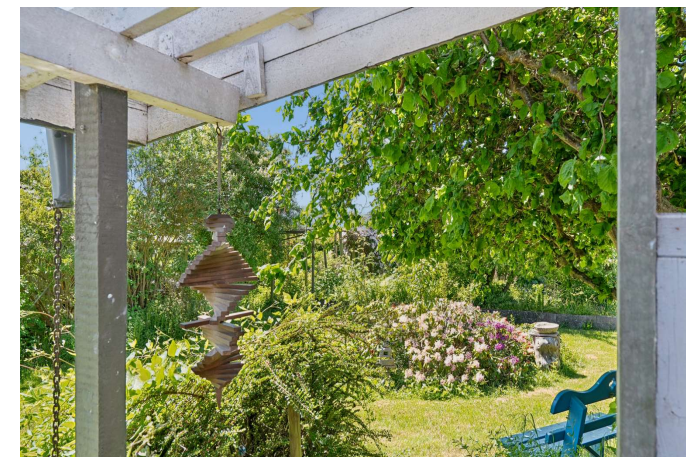
Dato: 29.06.2026



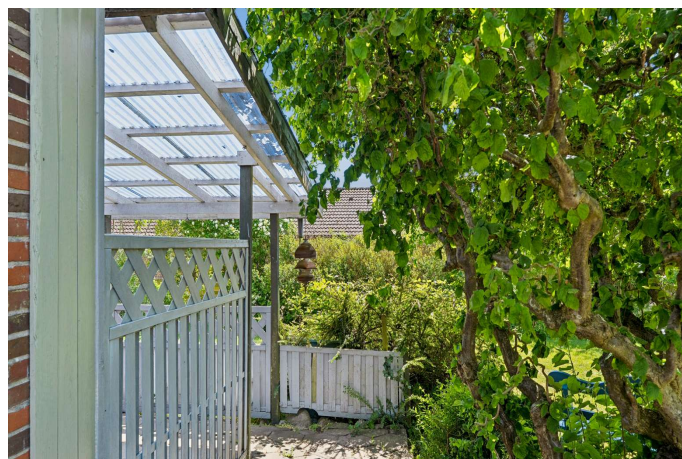
Haven



Haven



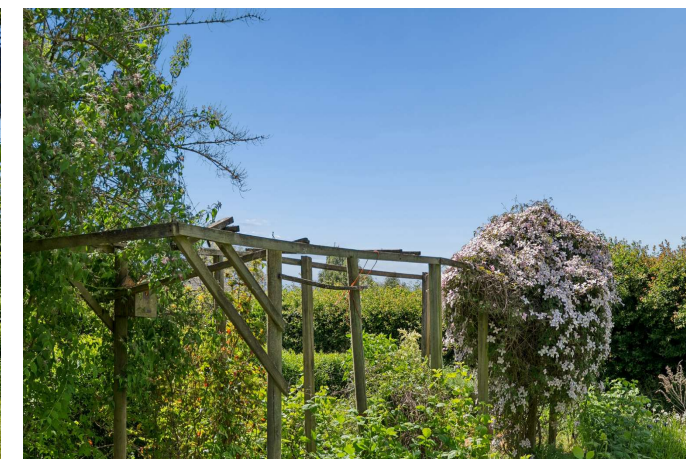
Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Haven



Haven

Adresse: Kernevej 6 - Ørslev, 4760 Vordingborg  
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4620  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.796

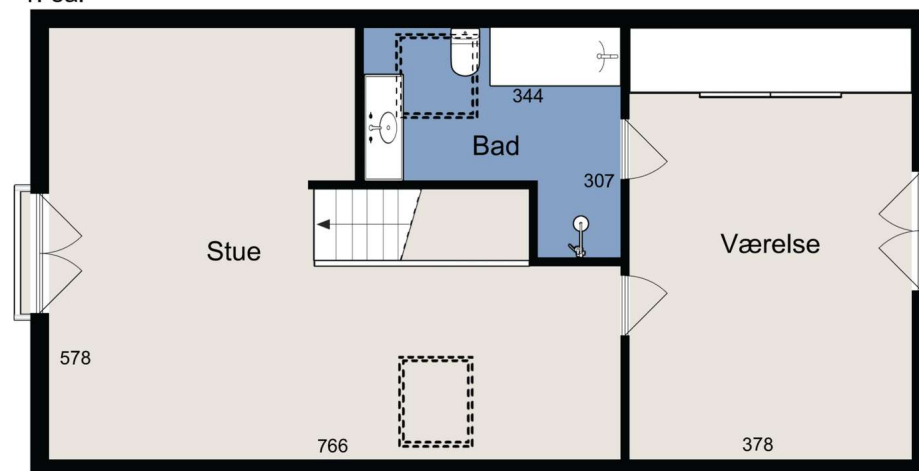
Dato: 29.06.2026



Stueplan



1. sal

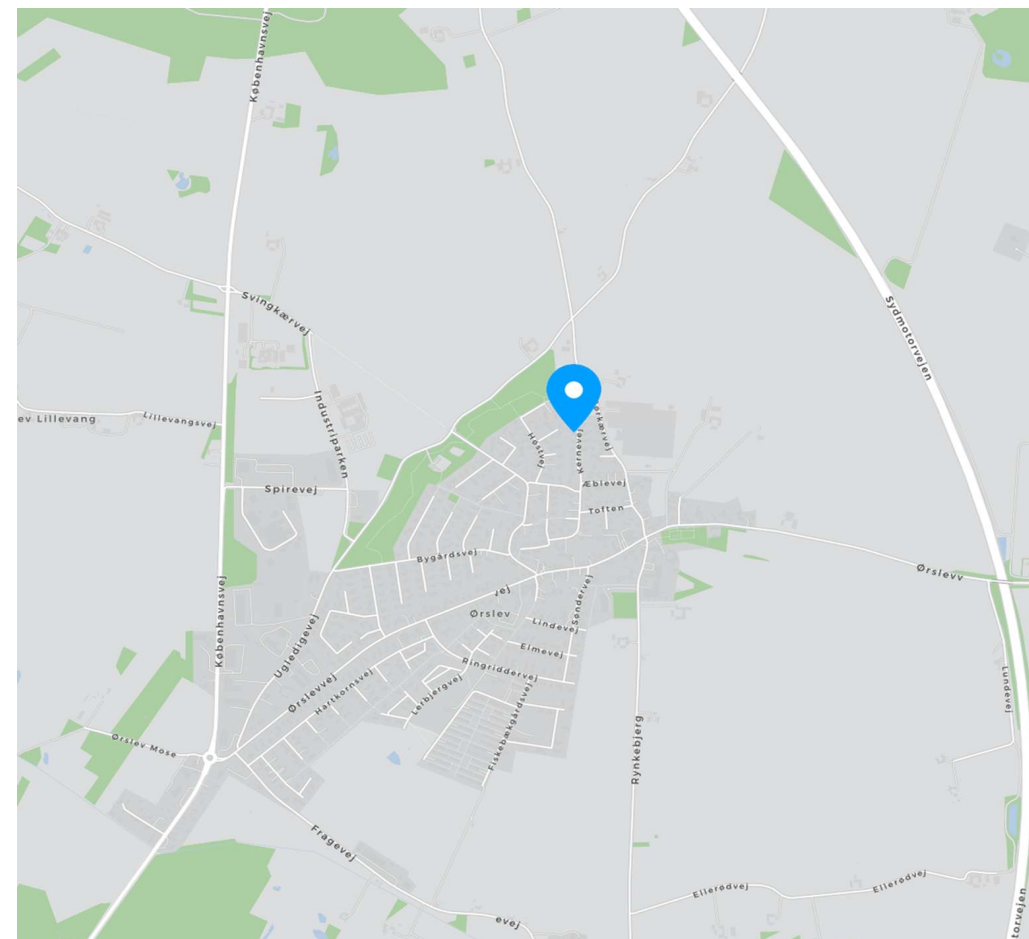




Adresse: Kernevej 6 - Ørslev, 4760 Vordingborg  
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4620  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.796

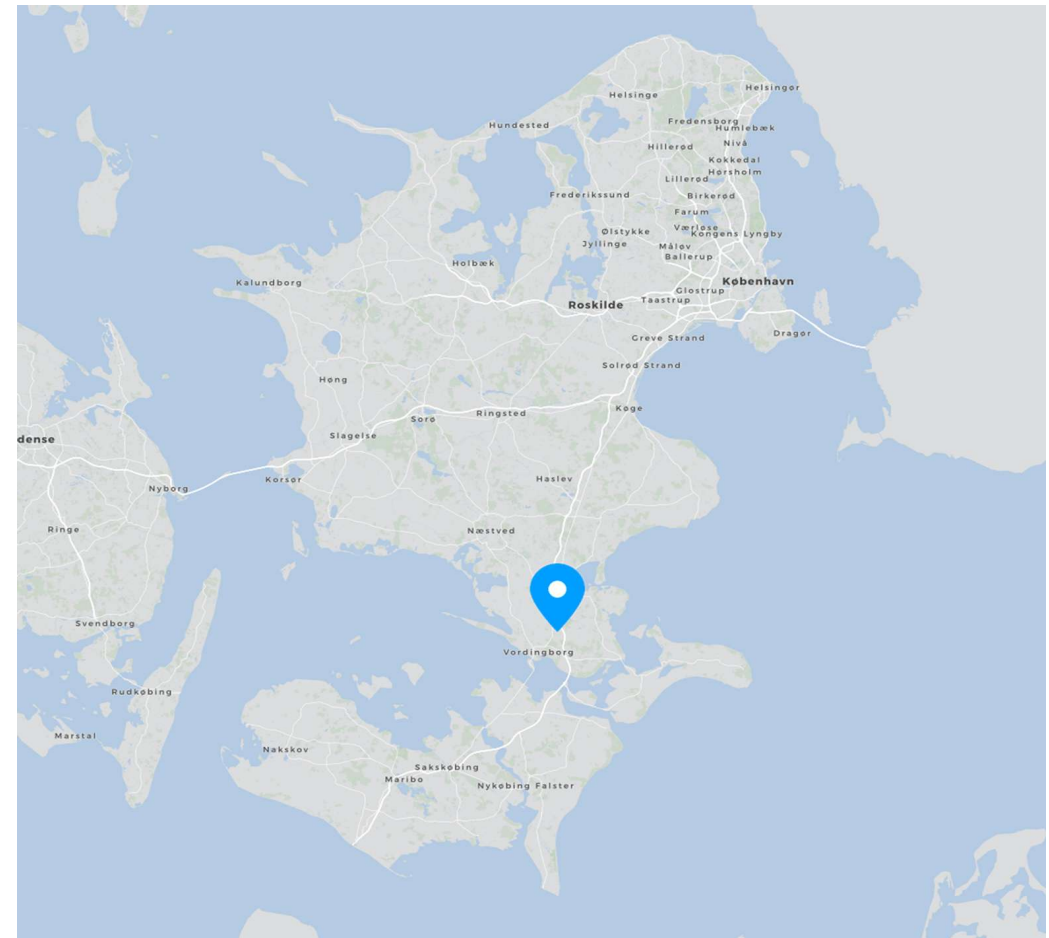
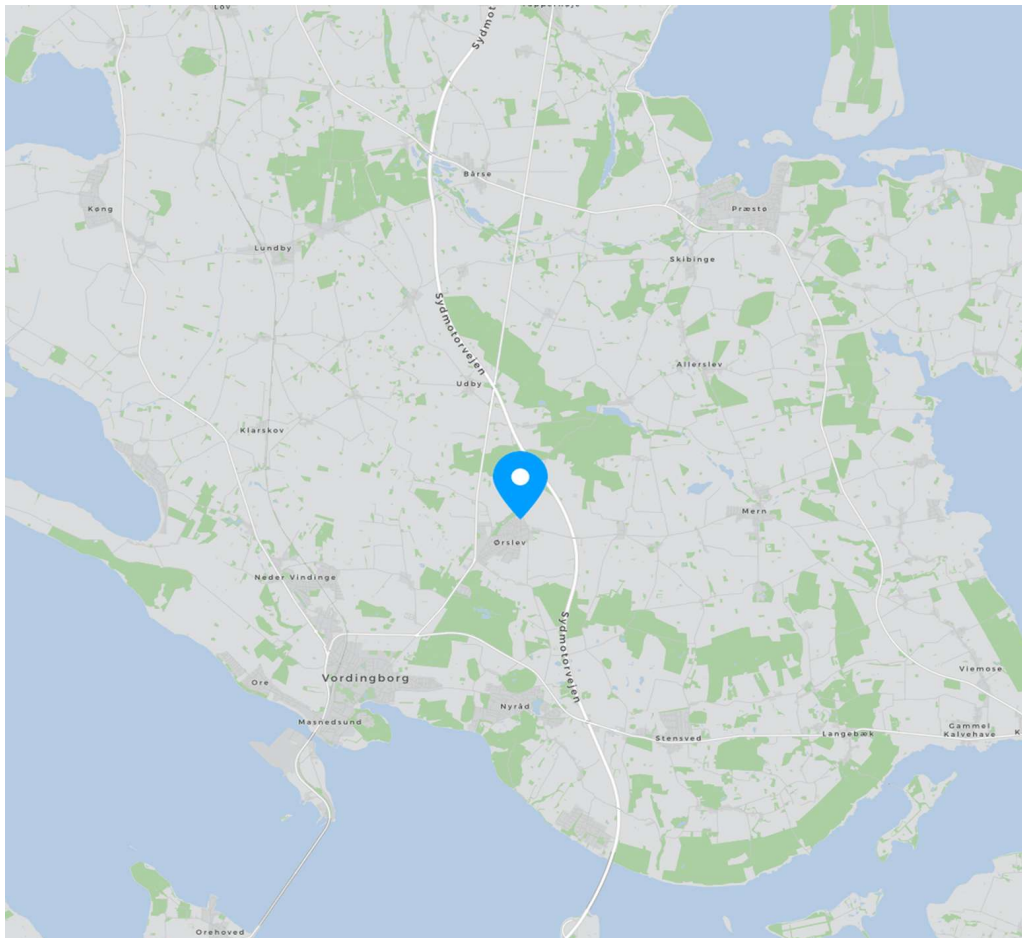
Dato: 29.06.2026



Adresse: Kernevej 6 - Ørslev, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4620  
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 29.06.2026



Adresse: Kernevej 6 - Ørslev, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4620  
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 29.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 4au Ørslev By, Ørslev  
BFE-nr.: 2550727  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1978

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.292.000  
Grundværdi: 389.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.033.600  
Grundlag for grundskyld: 311.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 996 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 167 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 37 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 16.09.1953 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 06.11.1972 - Dok om privat kloakering
- Nr. 3: 23.01.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

**Planer**

Kommuneplan B 06.01 - Boligområde Ørslev

Tilbehør:

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

Keramisk el-kogeplade, indbygningsovn, emhætte, GRAM køleskab, BOSCH opvaskemaskine, WASCO fryser og SIE-MENS vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kernevej 6 - Ørslev, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4620  
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 29.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.300 Forbrug: 10.604 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Luft-til-luft varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Træpillebrændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

PANASONIC luft-til-luft varmepumpe, elvarme, træpille brændeovn og METRO el-vandvarmer. Jf. energimærke er varmeforbrug beregnet til kr. 500 i brænde og kr. 13.800 i el til opvarmning.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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

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

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Kernevej 6 - Ørslev, 4760 Vordingborg  
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4620  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 29.06.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	5.271
Grundskyld	kr.	4.201
Renovation	kr.	2.937
Skorstensfejning	kr.	500
Grundejerforening	kr.	1.000
Rottebekæmpelse	kr.	147
Husforsikring	kr.	7.496
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.553

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
I alt	kr.	1.314.070
<p>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.</p>		

**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: Kernevej 6 - Ørslev, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4620  
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 29.06.2026

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

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 692.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Grundejerforening**

Navn: GF Ørslev Frugtplantage Formand Søren Mørkmann

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **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. 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 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.

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.

Lettere forening

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

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende indenfor et kloakopland med planlagt ændring af kloakering til separatkloakering planlagt i 2025.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser

BBR-Meddelelse

Ejendommen overdækkede terrasse på anslået 18 m<sup>2</sup> og skur på anslået 12 m<sup>2</sup> er begge ikke noteret på BBR-Meddelelsen og begge forhold vil køber overtage således.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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