



REAL

Rødegårds Alle 22, 4720 Præstø

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	86
Købspris	475.000	Værelser	3
Boligydelse	6.117	Byggeår	2007
Forbrugsafh. udgift	967	Energimærke	B

Sagsnr. **610-4482**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Rødegårds Alle 22, 4720 Præstø
Købspris: kr. 475.000

Sagsnr.: 610-4482
Bolígydelse/md.: kr. 6.117

Dato: 23.07.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

ANDELSBOLIG MED CARPORT

I købstaden Præstø, kun 150 meter fra den nyåbnede Lidl, finder I denne andelsbolig fra 2007, der præsenterer sig som et rækkehus. Boligen rummer 86 kvm i ét velindrettet plan, som består af to værelser, et badeværelse, et bryggers og et åbent opholdsmiljø med direkte udgang til en sydvendt have. Hjemmet trænger til en kærlig hånd, og med til ejendommen får I også egen carport og et udhus, som begge er integreret under boligens tag.

I bosætter jer på en blind, stille vej, hvorfra I har kort afstand til Lidl og busstoppestedet. På cykel tager det ikke mange minutter at nå til Præstøs charmerende handelsstrøg og det hyggelige havnemiljø.

Andelsboligen præsenterer sig pænt med en nydelig forhave samt carporten, og I træder indenfor via entréen, der har indbygget skab. Hjemmets centrum er det åbne opholdsmiljø, hvor køkken-alrummet og stuen er udført i ét, og her stråler solen gavmildt ind gennem de store, sydvendte vinduer. De to værelser modtager ligeledes et godt lysindfald fra syd, og de har begge indbyggede skabsløsninger. Badeværelset findes ved entréen, og det har lyse fliser, et separat bruseafsnit samt et vindue, der lukker lys og luft ind. Endelig får I et godt bryggers med grovkøkken, skabe, den nye fjernvarme installation og plads til en vaskesøjle.

Baghaven vender perfekt mod syd, så I har sol hele dagen. På terrassen er der fin plads til havemøblerne, mens den overskuelige græsplæne skaber et grønt udtryk sammen med bedene. I er behageligt omkranset af hæk, og gennem havelågen kommer I nemt ud i det rolige nabolag, som er bundet godt sammen af stisystemer.

Lyder det som noget for jer? Så kontakt os allerede i dag for at høre mere.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Rødegårds Alle 22, 4720 Præstø
Købspris: kr. 475.000

Sagsnr.: 610-4482
Boligydelse/md.: kr. 6.117

Dato: 23.07.2025



køkken



køkken



stue



stue



dagligstue



badeværelse

Adresse: Rødegårds Alle 22, 4720 Præstø
Købspris: kr. 475.000

Sagsnr.: 610-4482
Boligydelse/md.: kr. 6.117

Dato: 23.07.2025



soveværelse



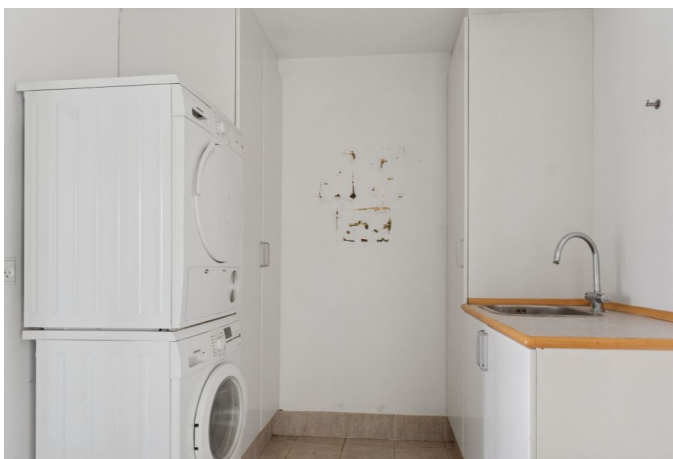
soveværelse



værelse



værelse



bryggers



entre

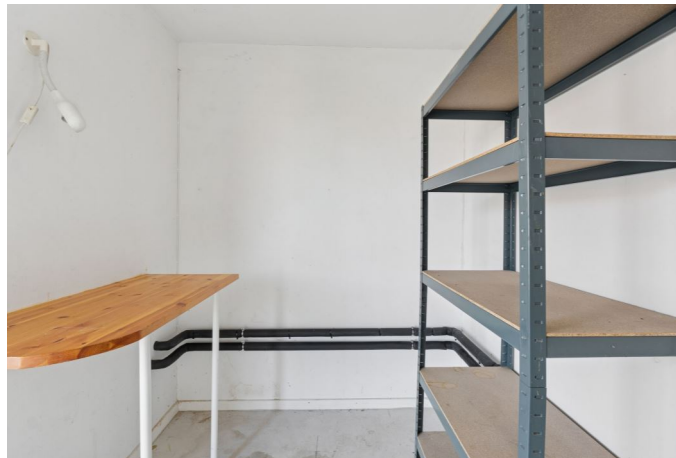
Adresse: Rødegårds Alle 22, 4720 Præstø
Købspris: kr. 475.000

Sagsnr.: 610-4482
Boligydelse/md.: kr. 6.117

Dato: 23.07.2025



udhus



udhus



overdækket terrasse



overdækket terrasse



have



have

Adresse: Rødegårds Alle 22, 4720 Præstø
Købspris: kr. 475.000

Sagsnr.: 610-4482
Boligydelse/md.: kr. 6.117

Dato: 23.07.2025



ejendommen



ejendommen



ejendommen



terrasse



terrasse



ejendommen

Adresse: Rødegårds Alle 22, 4720 Præstø
Købspris: kr. 475.000

Sagsnr.: 610-4482
Boligydelse/md.: kr. 6.117

Dato: 23.07.2025



forhave



carport



indgangsparti



baghave



by

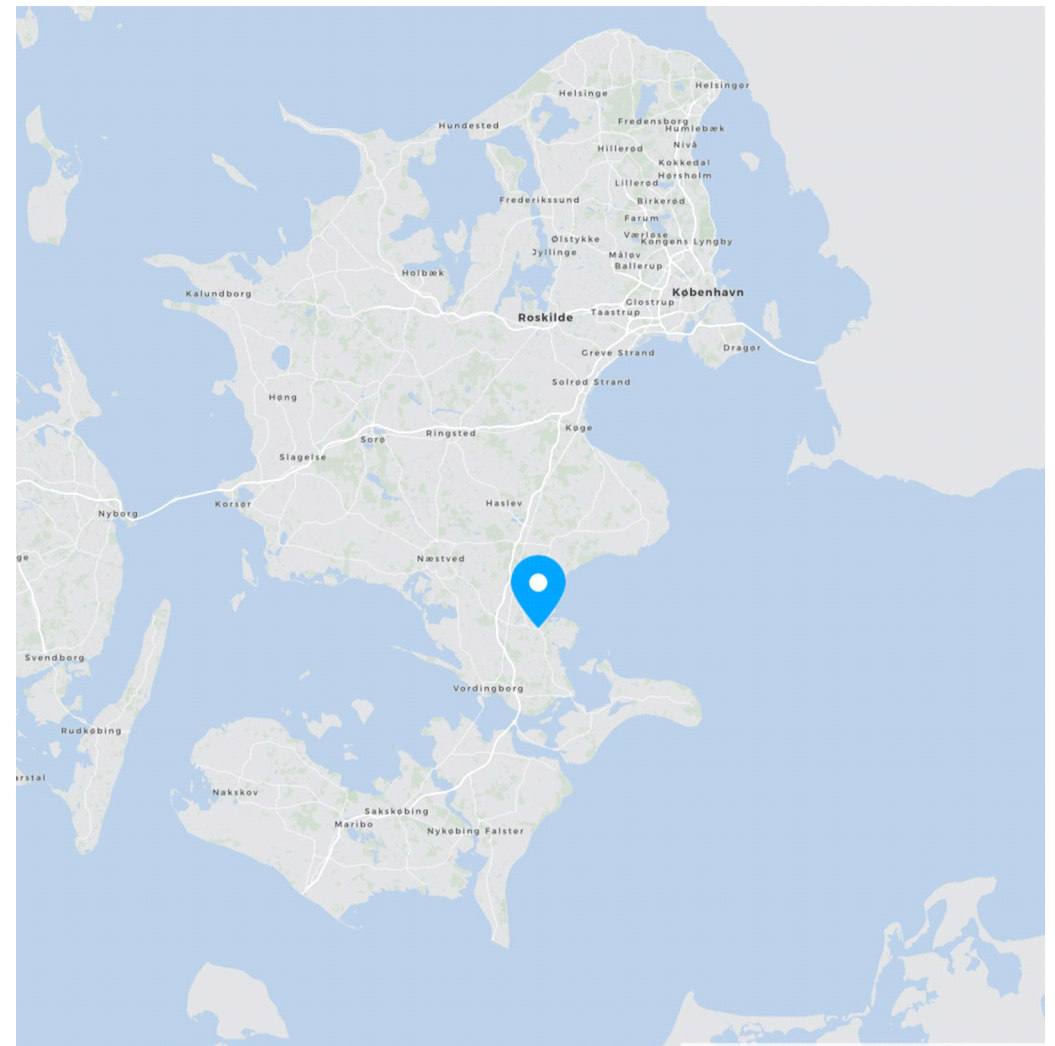


by

Adresse: Rødegårds Alle 22, 4720 Præstø
Købspris: kr. 475.000

Sagsnr.: 610-4482
Boligydelse/md.: kr. 6.117

Dato: 23.07.2025

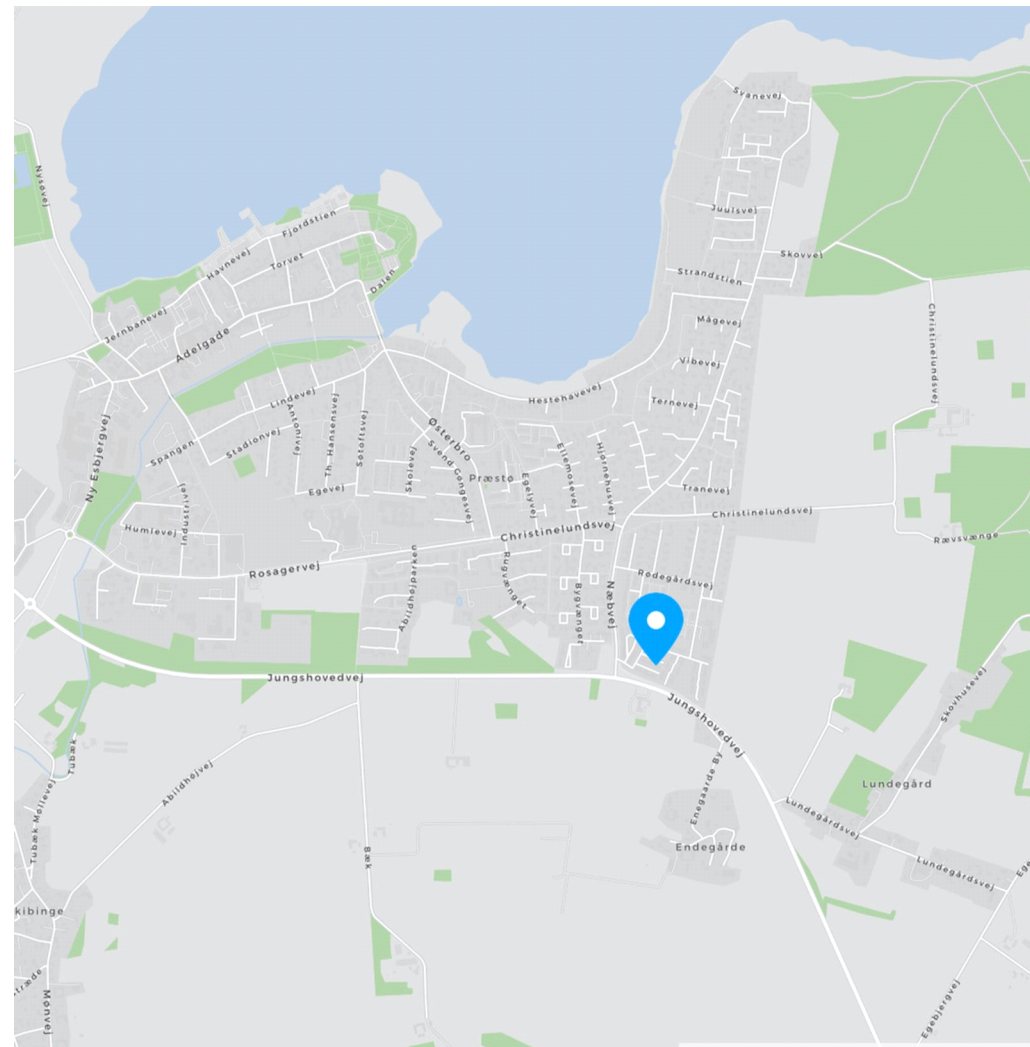
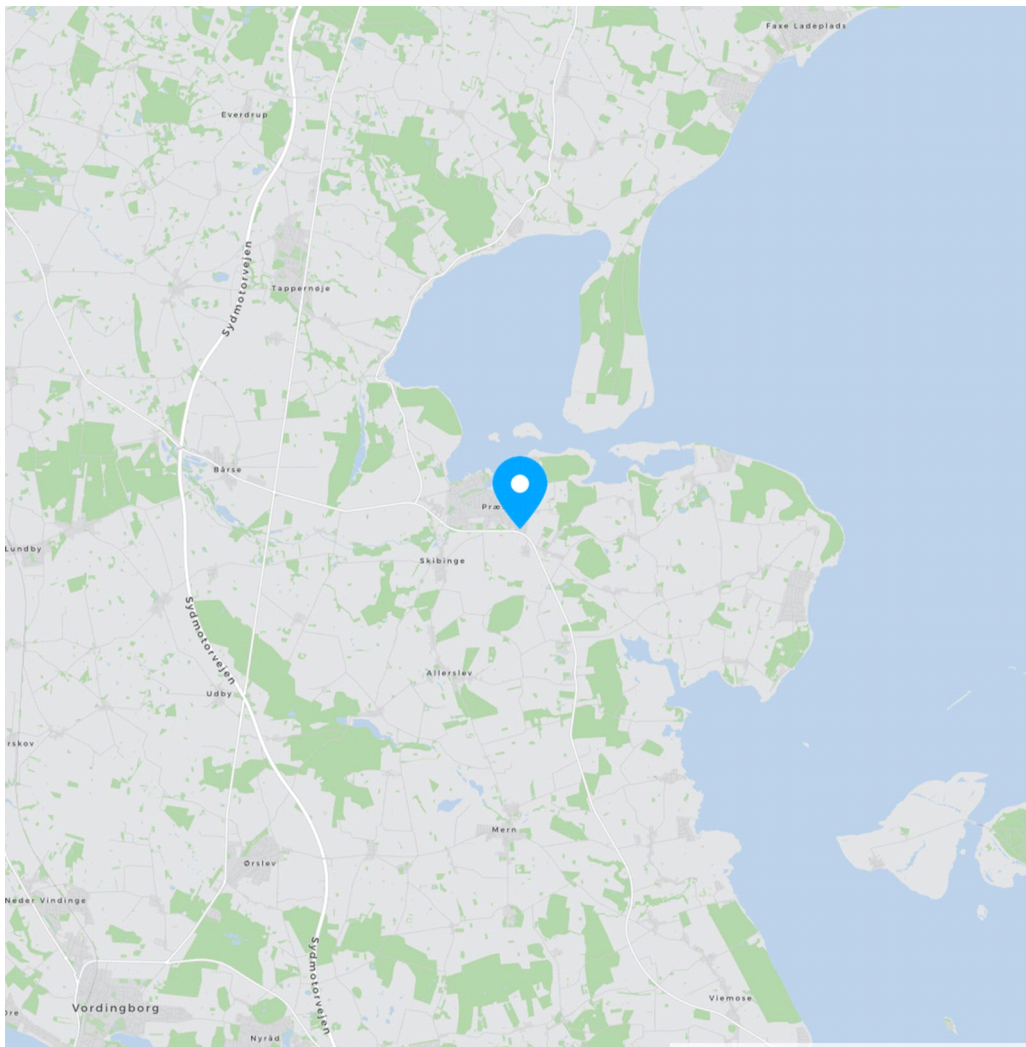


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Rødegårds Alle 22, 4720 Præstø
Købspris: kr. 475.000

Sagsnr.: 610-4482
Boligydelse/md.: kr. 6.117

Dato: 23.07.2025





Adresse: Rødegårds Alle 22, 4720 Præstø
Købspris: kr. 475.000

Sagsnr.: 610-4482
Boligydelse/md.: kr. 6.117

Dato: 23.07.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 1 bp Endegårde By, Skibinge
BFE-nr.: 2547506
Opført/ombygget år: 2007
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 01.01.2007
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 29.514.766
Energimærkning: Energimærke B.

Andelsboligen:

Må benyttes til: Helårsbeboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 305872/5500000
Fordelingstal vedr. boligafgift: 305872/5500000
Evt. bemærkninger til boligafgiftens fordeling:
Oprindeligt indskud kr. 305.872
Brugsret: Andelsbolig, carport, udhus og for-/baghave.

Fællesfaciliteter: Andelsboligforeningens fællesområder

Arealer: *
Boligareal ifølge BBR: 86 m²
Andre arealer ifølge BBR: 26 m²
- heraf Carport: 19 m²
- heraf Udhus: 7 m²

* Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
GORENJE indbygningsovn, Emhætte, GORENJE keramisk el-kogeplade, ELECTROLUX opvaskemaskine, ELMATIC
køle-/fryseskab, SIEMENS vaskemaskine, SIEMENS tørretumbler.

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):
De i andelsboligen værende hårde hvidevarer kr. 0.

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

05.04.1951 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
02.01.1967 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
04.08.2006 Dok. om kabler og evt. transformestation mv.

Kommuneplan: B 16.01 Boligområde Rødegård

Lokalplan: 71 Boligområde ved Rødegårds Alle og Rødegårdsvej

Spildevandsplaner

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende indenfor en spildevandsplan med planlagt separatkloakering med planlagt ikrafttrædelse 2032.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Grundejerforening: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rødegårds Alle 22, 4720 Præstø
Købspris: kr. 475.000

Sagsnr.: 610-4482
Boligydelse/md.: kr. 6.117

Dato: 23.07.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.600 Forbrug: 7,55 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme (2023)
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Fjernvarme (fra 2023). Gulvvarme overalt. bortset fra udhus.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Protector Forsikring
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policecertifikat

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsskattereform

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris. Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem 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 være væsentlige for den enkelte forening. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Rødegårds Alle 22, 4720 Præstø
Købspris: kr. 475.000

Sagsnr.: 610-4482
Boligydelse/md.: kr. 6.117

Dato: 23.07.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	610.122
Forbedringer	kr.	
Særligt tilpasset inventar	kr.	
Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	610.122
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	135.122

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 475.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr.
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 475.000

Boligydelse:

Boligafgift, jf. besvarelse fra foreningen	kr.	68.522
Renovation	kr.	4.883

Boligydelse i alt pr. år kr. 73.405
Boligydelse i alt pr. md. kr. 6.117

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	475.000
Forudbetaling af boligafgift/depositum	kr.	6.117
Gebyr til foreningen	kr.	8.125

I alt kr. 489.242

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

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	475.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	951.513
Teknisk pris	kr.	1.426.513



Adresse: Rødegårds Alle 22, 4720 Præstø
Købspris: kr. 475.000

Sagsnr.: 610-4482
Boligydelse/md.: kr. 6.117

Dato: 23.07.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Ja
Fremleje: ☐ Ja ☒ Nej Nej, se vedtægter
Husdyr: ☒ Ja ☐ Nej Ja, se vedtægter

Gæld uden for købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
-------------	-------	----------

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ☐ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Realkredit Danmark,	Kontantlån	01.04.2026	9.583.700	9.073.649	-0,18	2047	Nej		Hovedstol kr. 13.077.000
Realkredit Danmark,	Kontantlån	01.04.2026	9.559.000	9.308.753	1,5	2047	Ja indtil 01-04-2026		Hovedstol kr. 9.559.000

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi: Jf. mail fra andelsboligforeningens administrator ADVICE af 24.06.2025 er de i fuld gang med og undersøge realkredit markedet i forhold til foreningens refinansiering den 01.04.2026. Det ser ud til at foreningen godt vil kunne fortsætte med en belåning, hvor ca. halvdelen af gælden er med afdragsfrihed, men på trods af det må foreningen nok se ind i en højere rente en for nuværende, og det vil betyde en stigning i boligafgiften. Størrelsen på denne stigning kendes af gode grunde ikke for nuværende, men et estimeret bud vil være en stigning af boligafgiften på 10-15%. Administrator er i dialog med ABF bestyrelsen, hvor de vil gennemgå tilbud fra 3 realkreditinstitutter, og tage stilling til det videre forløb, som vi vil forelægge generalforsamlingen til oktober 2025. Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

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 har vi benyttet et slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I løbet af 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en ekstraordinær aktivitet, men i 2022 har der været en tydelig afmatning både i antallet af salg og i salgspriserne. I 2023 ser vi frem til et spændende og lokalt mere stabilt boligmarked, som er mere i overensstemmelse med det normale. Ikke desto mindre vil vi fortsat opretholde et højt tempo til glæde for vores kunder, både købere og sælgere. Vi har nu rundet 2.300 solgte ejendomme og bibeholder stadig en markant høj anbefaling blandt sælgerne på boligsiden.dk.