



REAL

Oregaardsvængevej 13, Overdrevet, 4720 Præstø

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	56
Kontantpris	995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.813	Grund m2	508
Byggear	1800		

Sagsnr. **610-4470**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. 55991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

REAL

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: Oregaardsvængevej 13, Overdrevet, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4470
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 31.10.2025



Beskrivelse:

CHARMERENDE FRITIDSHUS VED PRÆSTØ FJORD

Bare et par kilometer nord for Præstø ligger dette uhyre charmerende og autentiske fritidshus. Æstetikken med sort bindingsværk, hvide tavl og stråtag passer perfekt ind i de naturskønne og yderst fredelige omgivelser, og netop naturen med fjorden og skoven er med til at understrege den helt særlige idyl, som opleves på Oregaardsvængevej 13.

Ejendommen ligger omgivet af flot natur. I skoven, som grunden grænser op til, er der ynglende havørne, og bare få hundrede meter er der til Præstø Fjord, hvor I takket være medlemskabet af bådelaug har ret til at lægge en kajak eller jolle. Der er endvidere strandret ved Præstø Overdrev 26. Potentialet for at nyde de fortrinlige omgivelser både til lands og til vands er således enormt, mens det kun tager få øjeblikke at nå de mange muligheder i Præstø.

Sommerhuset kan dateres tilbage til år 1800, og stedet fremstår til stadighed med sin oprindelige charme. Ikke desto mindre er der foretaget væsentlige forbedringer og istandsættelser, herunder varmepumper fra 2022, udskiftning af bindingsværk og nyindretning af stuen, som dog ikke har forstyrret den udsøgte autenticitet.

Huset er indrettet med en rummelig stue, hvor lysindfaldet er særdeles behageligt, og videre i stueplanet er der arrangeret en spisestue tilstødende det pæne, funktionelle køkken, som indeholder gammelt autentisk brændekomfur såvel som nyere komfur fra 2024. Et badeværelse fuldender etagen, som overalt har en rigtig god loftshøjde, mens I på førstesalen tilgodeses af to værelser.

Haven understøtter til fulde sommerhusets udtryk. Her er store, gamle træer, som om sommeren kaster svalende skygge på den ellers overordentligt solrige grund. Beplantningen er holdt i en vedligeholdelseslet facon, og sidst, men ikke mindst, står der på matriklen en carport.

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: Brian Christiansen

Adresse: Oregaardsvængevej 13, Overdrevet, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4470
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 31.10.2025



stue



stue



stue



stue



dagligstue



spisestue

Adresse: Oregaardsvængevej 13, Overdrevet, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4470
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 31.10.2025



spisestue



køkken



køkken



køkken



køkken



badeværelse

Adresse: Oregaardsvængevej 13, Overdrevet, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4470
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 31.10.2025



trappe



soveværelse



soveværelse



soveværelse



indendørs



entre

Adresse: Oregaardsvængevej 13, Overdrevet, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4470
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 31.10.2025



Set fra haven



Terrasse



Set fra haven



Set fra vejen



Set fra haven



Terrasse

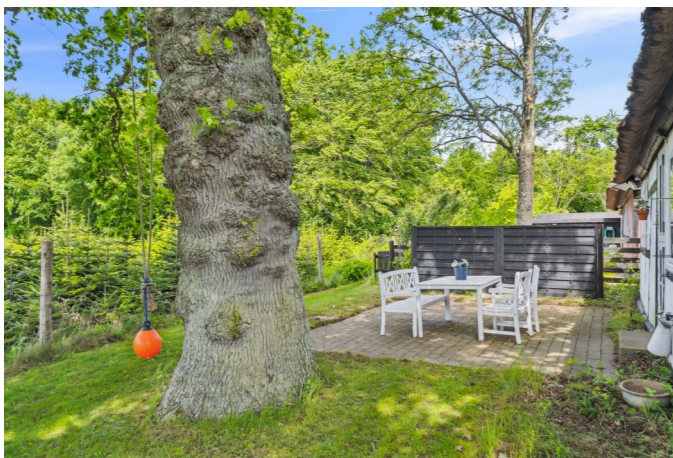
Adresse: Oregaardsvængevej 13, Overdrevet, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4470
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 31.10.2025



Have



Terrasse



Have



Omgivelser



område

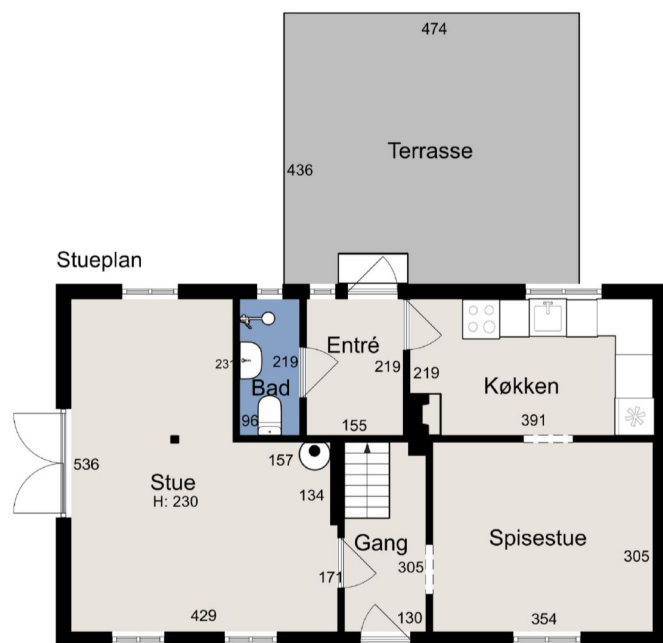


luftfoto

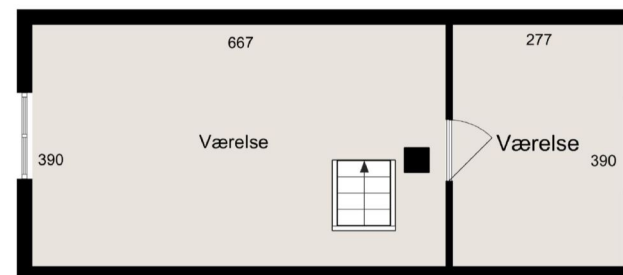
Adresse: Oregaardsvængevej 13, Overdrevet, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4470
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 31.10.2025



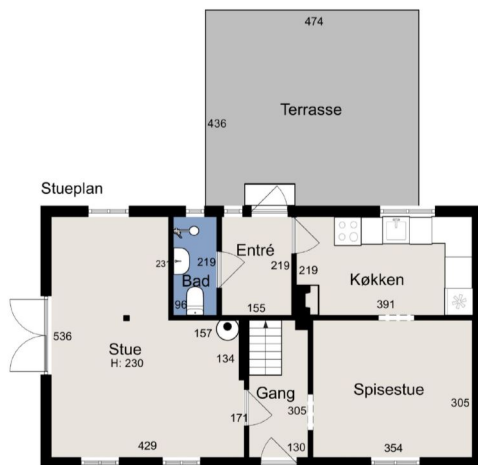
1. sal



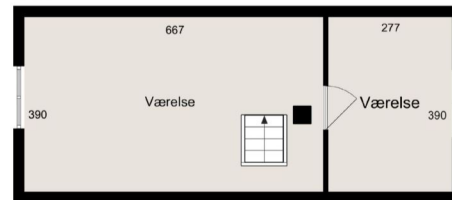
Adresse: Oregaardsvængevej 13, Overdrevet, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4470
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

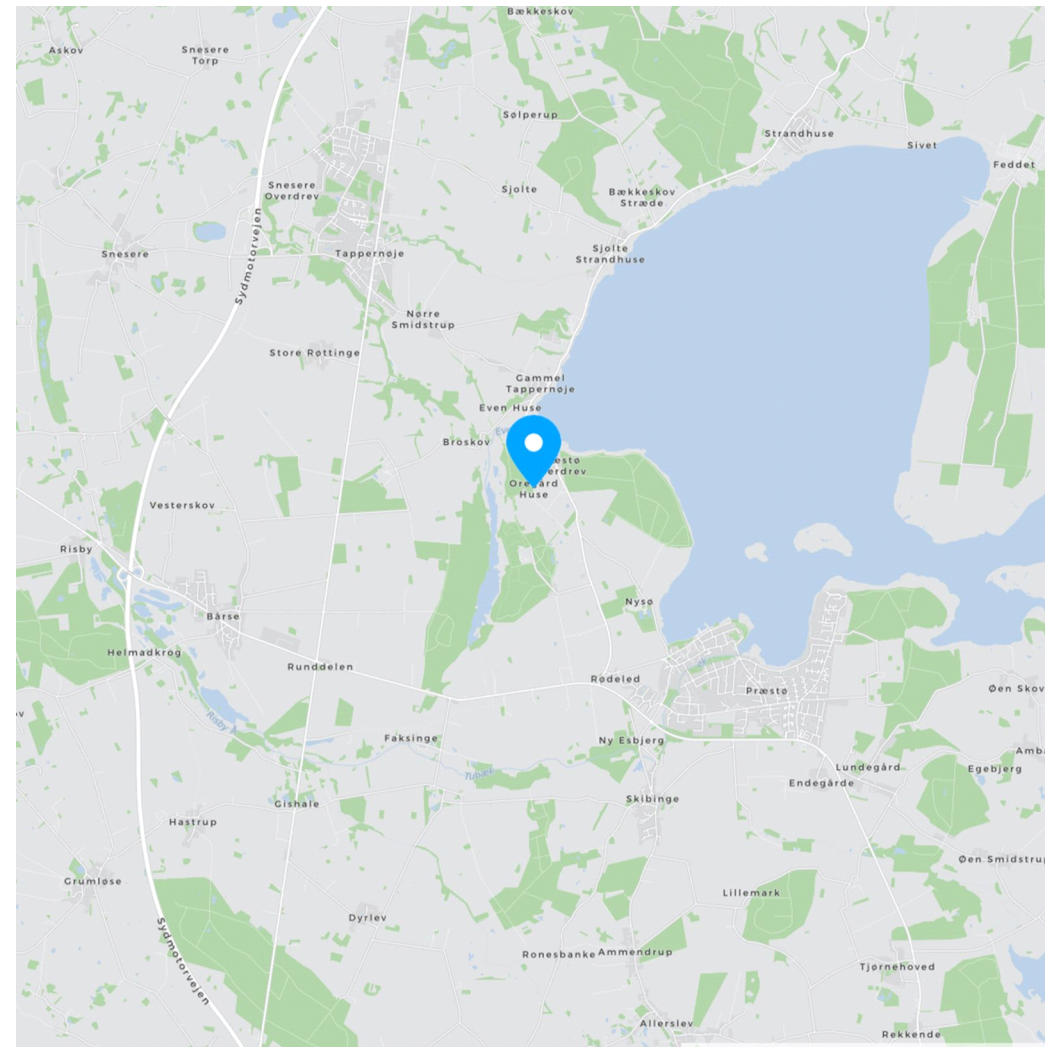
Dato: 31.10.2025



1. sal



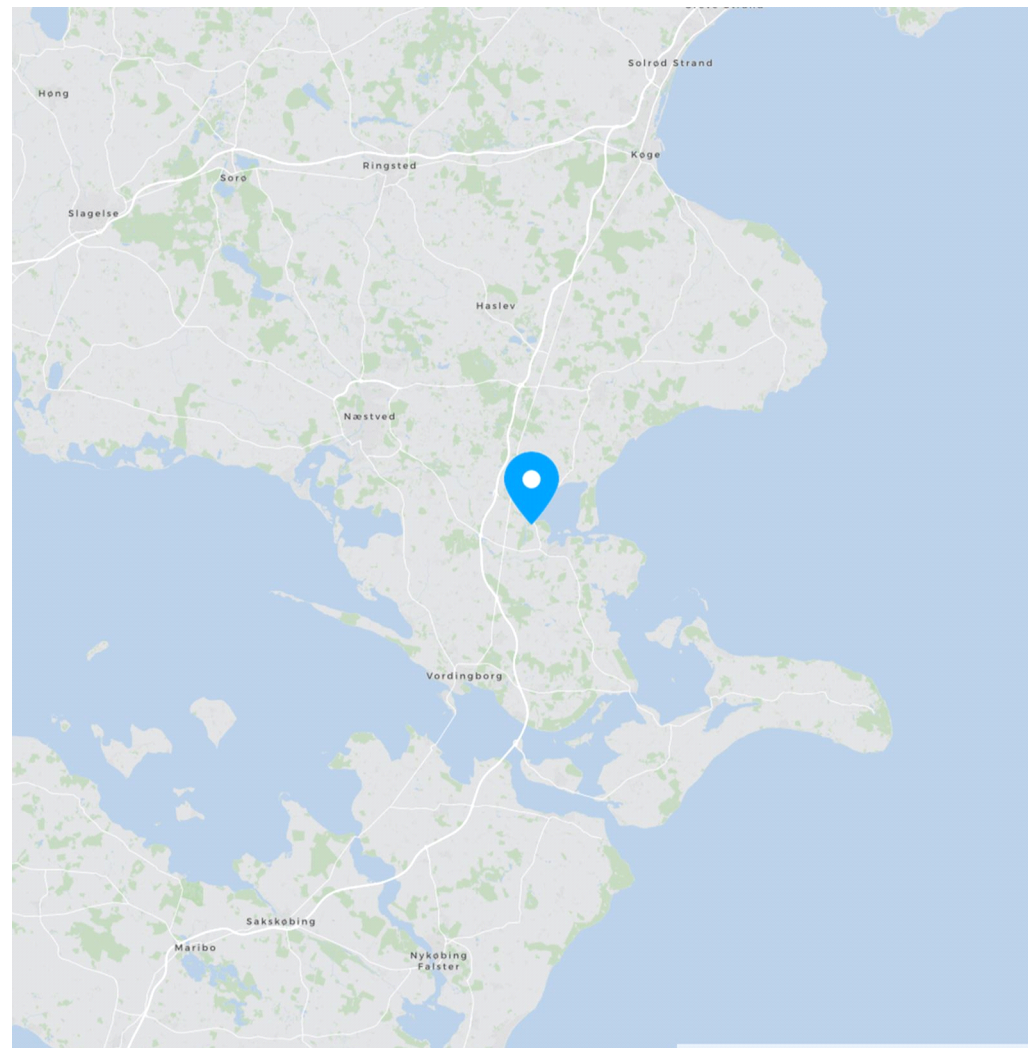
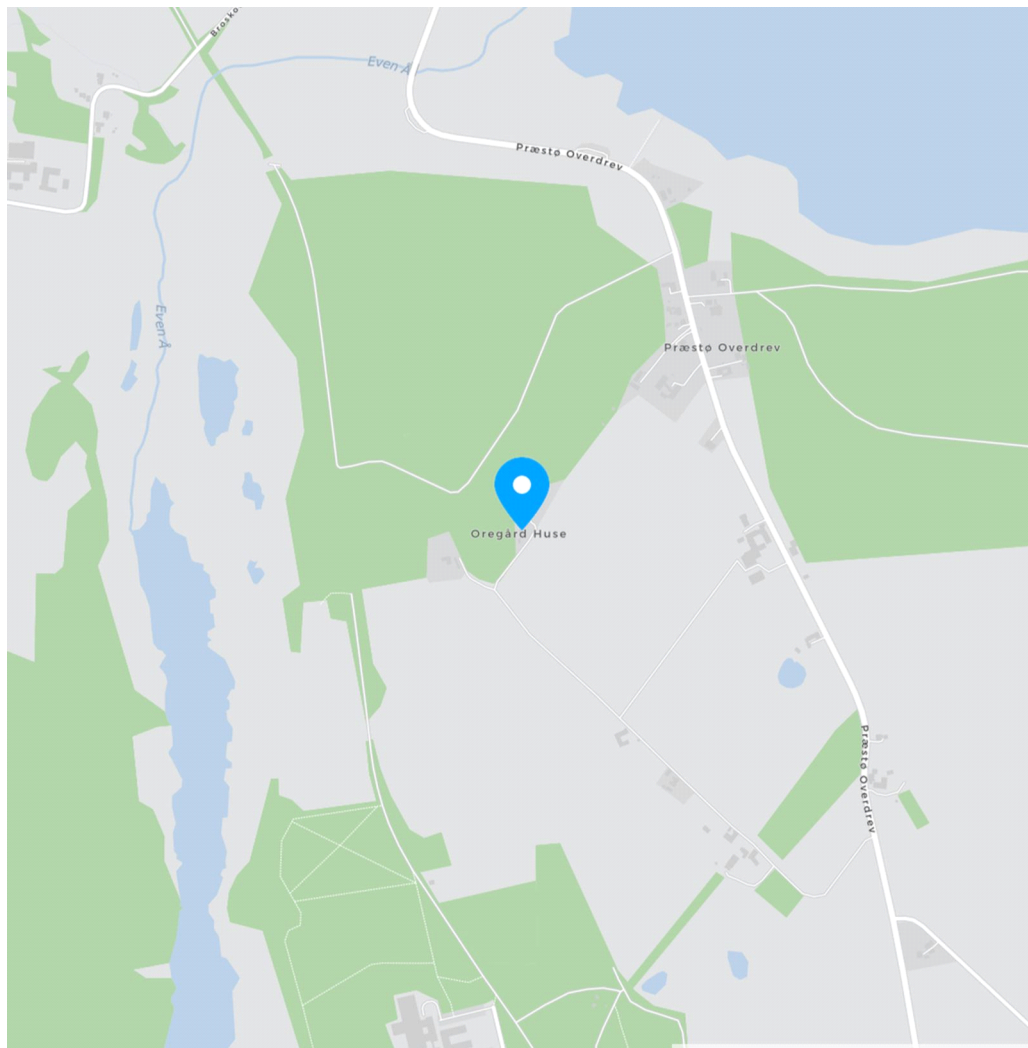
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Oregaardsvængevej 13, Overdrevet, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4470
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 31.10.2025



Adresse: Oregaardsvængevej 13, Overdrevet, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4470
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 31.10.2025

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 47 Præstø Markjorder
BFE-nr.: 5383644
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: 2 stk. luft-til-luft varmepumpe
Opført/ombygget år: 1800

Arealer

Grundareal udgør: 508 m²
- heraf vej 110 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 56 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 56 m²
Andre bygninger: 49 m²
- heraf Carport 15 m²
- heraf Udhus 7 m²
- heraf Tagetageareal 27 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Kommuneplan 2022-2034

Varmeplan - Strategisk Energiplan 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.084.000 kr.
Grundværdi: 525.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 867.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 420.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
GRAM el-komfur med keramisk kogeplade (2023), BOSCH opvaskemaskine (2024), BLOMBERG køle-/fryseskab, IGNIS microovn
og antikt brændekomfur.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Gyngestol,
lænestol, lammeskind, bøger i bogreol, alt linned, sengetøj, dyner og puder, enkelte fade fra køkken, alt i skab i gangen, noget af
værktøjet i skuret og enkelte plakater og billeder.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Oregaardsvængevej 13, Overdrevet, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4470
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 31.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Lærerstandens Brandforsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: 2 stk. luft-til-luft varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og elvarme

PANASONIC luft-til-luft varmepumpe (stueplan), PANASONIC luft-til-luft varmepumpe (1. sal), brændeovn og el-varme.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Bevaringsværdig ejendom

Ejendommen er i SAVE noteret som bevaringsværdig med bevaringsværdi på 3.

Renseklasse

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor et område, hvor der er udpeget renseklasse.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Skovbyggelinjer

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.



Adresse: Oregaardsvængevej 13, Overdrevet, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4470
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 31.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.423	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	5.670	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.602
Husforsikring	kr.	7.405	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	3.191	I alt	kr.	1.009.452
Skorstensfejning	kr.	978	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	94			
Ejerudgift i alt 1 år		21.760			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.384 md./ 64.611 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.302 md./ 51.630 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: 31.10.2025
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Ingen.

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: Oregaardsvængevej 13, Overdrevet, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4470
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 31.10.2025

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.