



REAL

Rødegårds Alle 1, 4720 Præstø

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	86
Købspris	650.000	Værelser	3
Boligydelse	5.252	Byggeår	2005
Forbrugsafh. udgift	1.000	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4518**

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 1, 4720 Præstø
Købspris: kr. 650.000

Sagsnr.: 610-4518
Boligydelse/md.: kr. 5.252

Dato: 29.09.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

ATTRAKTIV 3V ANDELSBOLIG - TÆT PÅ LIDL

Med nøglerne hertil flytter du ind i et hyggeligt andelsboligkompleks, der råder over grønne fællesarealer og præges af et godt sammenhold. Her har du indkøbsmuligheder på den anden side af vejen og let adgang til alt det bedste i den aktive og maritime købstad.

Den fine andelsbolig er i et plan fra 2005, og inden døre modtages du af en rigtig god rumfordeling. Midt i hjemmet flyder stue og køkken sammen til ét åbent opholdsrum, der indrammes af to værelser, et badeværelse og et bryggers. Derudover sikrer den praktiske indretning tilgængelighed for alle, og boligen egner sig således til en bred køberskare. Det skal desuden nævnes, at huset er forsynet med både gulvvarme og fjernvarme.

Som en bonus kan du fra stuen træde ud i en lille, enkel udestue, og denne giver, ligesom et af værelserne, videre afsæt til den ene terrasse og haven. Disse vender mod vest og har sol hele eftermiddagen, mens morgensolen skinner på den østvendte terrasse. I nærmiljøet hersker et dejligt fællesskab, og andelsforeningen er blandt andet ved at lave et fælles orangeri. Grønne opholdsarealer venter også på adressen, og der er parkering for denne andelsbolig lige ved ejendommen.

Charmerende Præstø er fuld af liv og byder på alt fra maritim stemning ved havnen til et væld af arrangementer året rundt. Adressen i udkanten af byen placerer dig ved åbne marker og samtidig tæt på det hele. Bare 100 meter fra hoveddøren kan du ordne indkøbene i en ny Lidl, og så er der kort gå- og cykelafstand til pasningsordninger og skole.

Hvis du drømmer om at bo roligt og trygt samt nær hverdagens gøremål og hyggeligt byliv, er dette et oplagt bud på dit nye hjem.

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 1, 4720 Præstø
Købspris: kr. 650.000

Sagsnr.: 610-4518
Boligydelse/md.: kr. 5.252

Dato: 29.09.2025



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Dagligstue



Stue



Stue

Adresse: Rødegårds Alle 1, 4720 Præstø
Købspris: kr. 650.000

Sagsnr.: 610-4518
Boligydelse/md.: kr. 5.252

Dato: 29.09.2025



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Bryggers



Entre



Gang

Adresse: Rødegårds Alle 1, 4720 Præstø
Købspris: kr. 650.000

Sagsnr.: 610-4518
Boligydelse/md.: kr. 5.252

Dato: 29.09.2025



Indendørs



Udhus



Udestue



Have



Have



Have

Adresse: Rødegårds Alle 1, 4720 Præstø
Købspris: kr. 650.000

Sagsnr.: 610-4518
Boligydelse/md.: kr. 5.252

Dato: 29.09.2025



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Parkeringsplads



Parkeringsplads

Adresse: Rødegårds Alle 1, 4720 Præstø
Købspris: kr. 650.000

Sagsnr.: 610-4518
Boligydelse/md.: kr. 5.252

Dato: 29.09.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



By

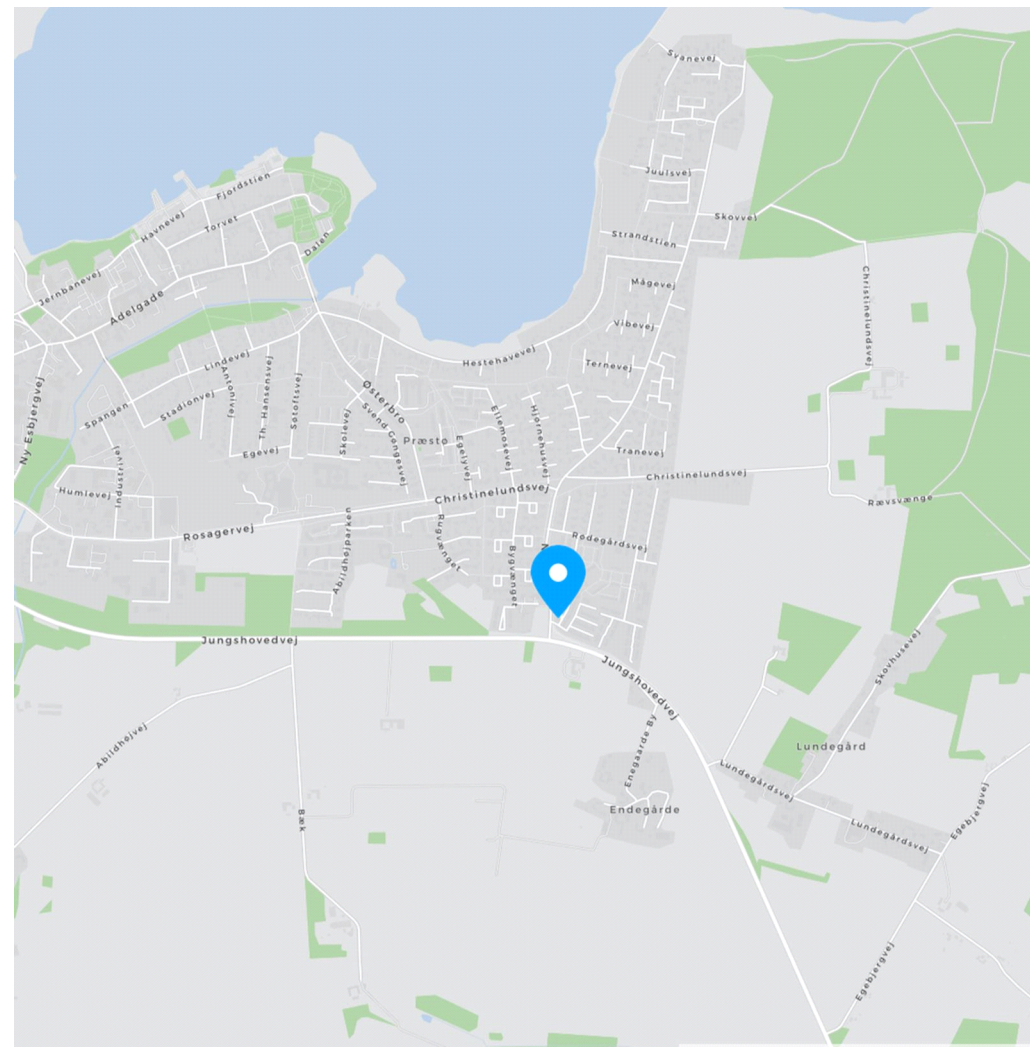


By

Adresse: Rødegårds Alle 1, 4720 Præstø
Købspris: kr. 650.000

Sagsnr.: 610-4518
Boligydelse/md.: kr. 5.252

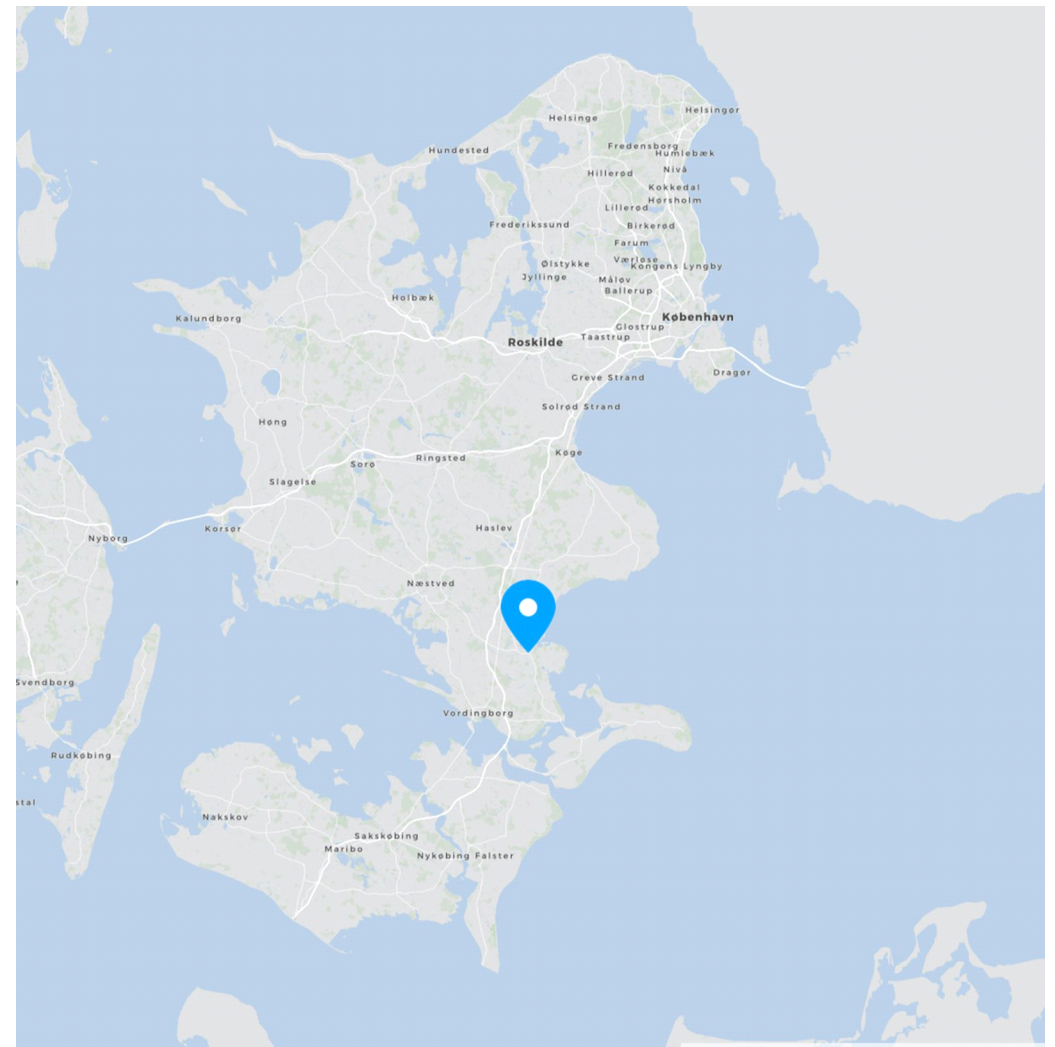
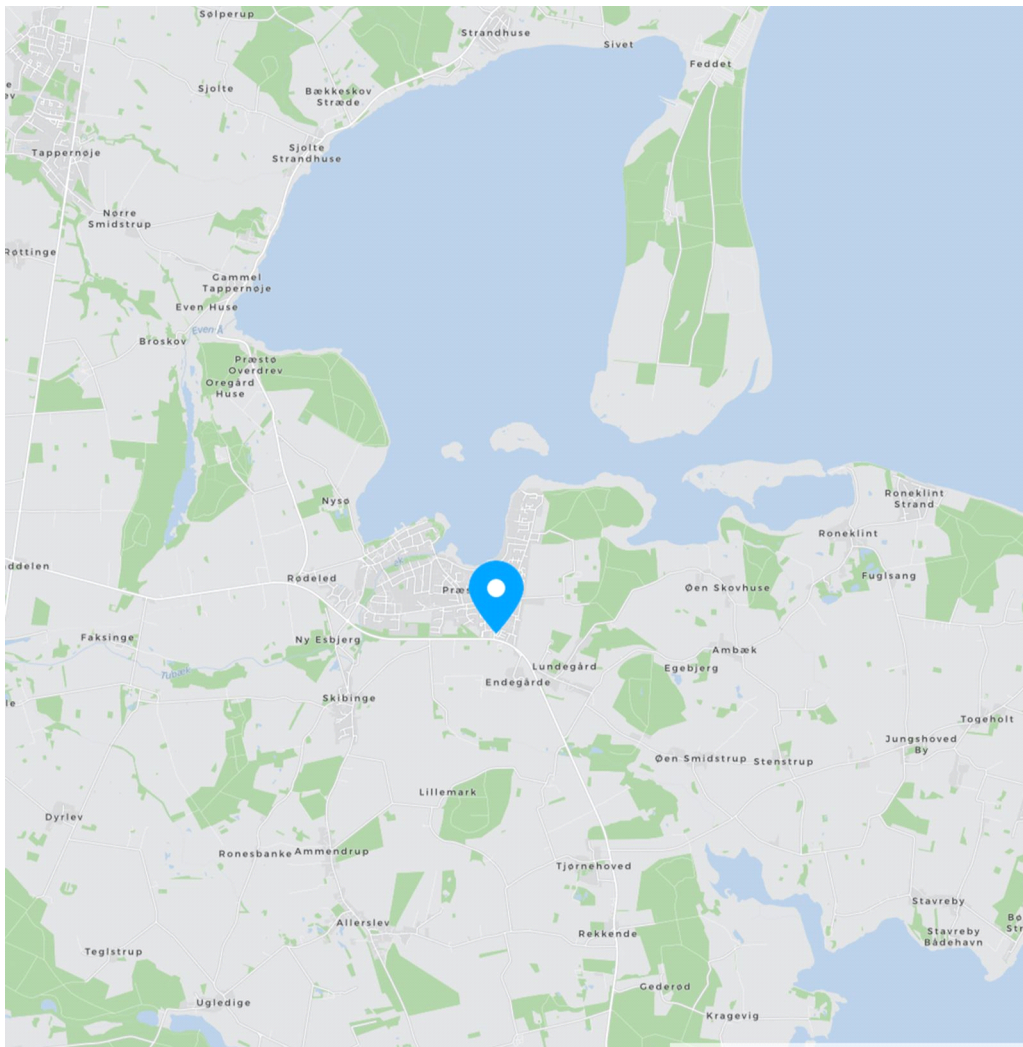
Dato: 29.09.2025



Adresse: Rødegårds Alle 1, 4720 Præstø
Købspris: kr. 650.000

Sagsnr.: 610-4518
Boligydelse/md.: kr. 5.252

Dato: 29.09.2025





Adresse: Rødegårds Alle 1, 4720 Præstø
Købspris: kr. 650.000

Sagsnr.: 610-4518
Boligydelse/md.: kr. 5.252

Dato: 29.09.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 1 bt Endegårde By, Skibinge m.fl.
BFE-nr.: 9731186
Opført/ombygget år: 2005
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 01.10.2012
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 36.018.839
Energimærkning: Energimærke C.

Arealer: *

Boligareal i alt: 86 m²
Øvrige arealer:
- heraf Udhus: 6 m²
- heraf Lukket altan: 5 m²

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

Andelsboligen:

Må benyttes til: Helårsbeboelse
Andelnr.: 1
Fordelingstal vedr. formuen: 268385/5690000
Fordelingstal vedr. boligafgift: 5252/112255

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen tinglyste servitutter

Lokalplan: 71 Boligområde ved Rødegårds Alle og Rødegårdsvej
14 Boligområde ved Rødegård (3. etape)

Kommuneplan: B 16.01 Boligområde Rødegård

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Keramisk el-kogeplade, Indbygningsovn, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine.

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rødegårds Alle 1, 4720 Præstø
Købspris: kr. 650.000

Sagsnr.: 610-4518
Boligydelse/md.: kr. 5.252

Dato: 29.09.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.996 Forbrug: MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme, 2023
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Fjernvarme (2023). Fjernvarme afregning for 01.01.2024 - 31.12.2024 udgør kr. 11.996 + varmemesterordning kr. 3.000. A'conto for 2025 udgør samlet 10 rater à kr. 1.370.

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 Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

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 ejendomsskattereformen. 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 1, 4720 Præstø
Købspris: kr. 650.000

Sagsnr.: 610-4518
Boligydelse/md.: kr. 5.252

Dato: 29.09.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	671.172
Forbedringer	kr.	
Særligt tilpasset inventar	kr.	
Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	671.172
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	21.172

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 650.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr.
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 650.000

Boligydelse:

Boligaftgift, jf. besvarelse fra administrator kr. 63.024

Boligydelse i alt pr. år kr. 63.024
Boligydelse i alt pr. md. kr. 5.252

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling kr. 650.000
Forudbetaling af boligaftgift/depositum kr. 5.252

I alt kr. 655.252

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.	650.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	567.782
Teknisk pris	kr.	1.217.782



Adresse: Rødegårds Alle 1, 4720 Præstø
Købspris: kr. 650.000

Sagsnr.: 610-4518
Boligydelse/md.: kr. 5.252

Dato: 29.09.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Venteliste: Nej
Fremleje: ____ Ja ☒ Nej Nej
Husdyr: ☒ Ja ____ Nej

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf:
Der henvises til side 6

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Parkeringsplads, fællesområder og eget udhus.

Parkeringsplads og grønne områder

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 002,	Kontantlån	01.01.2027	5.867.992	5.771.894	1,24	2029	Nej	Ingen	Flexlån, variabel F10T
Realkredit Danmark 004,	Kontantlån		7.189.000	7.125.018	4	2054	Ja indtil 31-03-2054	Ingen	Flexlife

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

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.



Adresse: Rødegårds Alle 1, 4720 Præstø
Købspris: kr. 650.000

Sagsnr.: 610-4518
Boligydelse/md.: kr. 5.252

Dato: 29.09.2025

Større instandsættelsearbejder:

Asfaltarbejde på parkeringsplads der finansieres via opsparing og har ingen påvirkning på boligafgift eller andelsværdi. Køber gøres opmærksom på, at disse arbejder kan have betydning for andelsboligens andelsværdi.

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.