



REAL

Over Lyngen 6, Stavreby, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	112
Kontant	795.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.536	Grund m ²	1.531
Byggeår/ombygget	1900/2006	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4651**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / www.realmaeglerne.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: Over Lyngen 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 27.02.2026



MULIGHEDER OG NATUR I SKØN KOMBINATION

Der er mange drømme, som kan realiseres her. Huset ligger frit midt i smuk natur på halvøen Jungshoved, hvor et rigt dyre- og fugleliv sammen med en rolig atmosfære sætter scenen for dit næste boligeventyr. Og fordi ejendommen kan købes som flexbolig, kan det være såvel dit næste hjem som dit nye fristed, der slår dørene op i de grønne omgivelser.

Grunden breder sig over 1.531 kvadratmeter med brugbare udbygninger, der for eksempel giver plads til hobbyprojekterne, og et hus, som du også kan præge med dine gode idéer. Her er mulighederne lige så mange, som naturen er skøn.

Derudover får du følelsen af, at de åbne vidder og den fantastiske natur smelter sammen med matriklen, ligesom du blandt andet kan kigge direkte over markerne og opleve havørne, der suser hen over den høje himmel. Beliggenheden placerer dig tæt på et kystvendte sommerhusområde med både badebroer og skove. Samtidig er der blot otte kilometer til købstaden Præstø, der byder på alt fra skoler og indkøb til et hyggeligt handelsstrøg, kulturtilbud, spisesteder og maritimt havnemiljø.

Selve boligen fordeler sine kvadratmeter over to etager. Stueplan er indrettet med et køkken, en stue, et værelse, en entré og et gangareal mellem køkkenet og badeværelset, hvor der er ekstra opbevaringsplads. Desuden kan der nemt etableres et eller flere værelser på første salen. Det skal ligeledes bemærkes, at huset er forsynet med nyere, gode vinduer med energiruder samt oliefy.

Mon det er dig, der skal skabe den perfekte feriebolig eller nyde hverdagen året rundt i naturskønne omgivelser? Så er det nu, du skal slå til.

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: Over Lyngen 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 27.02.2026



Badeværelse



Stue



Stue



Stue



Soveværelse



Værelse

Adresse: Over Lyngen 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 27.02.2026



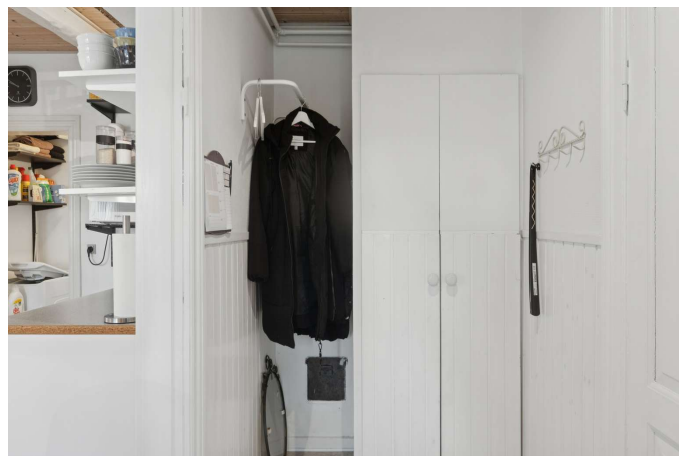
Værelse



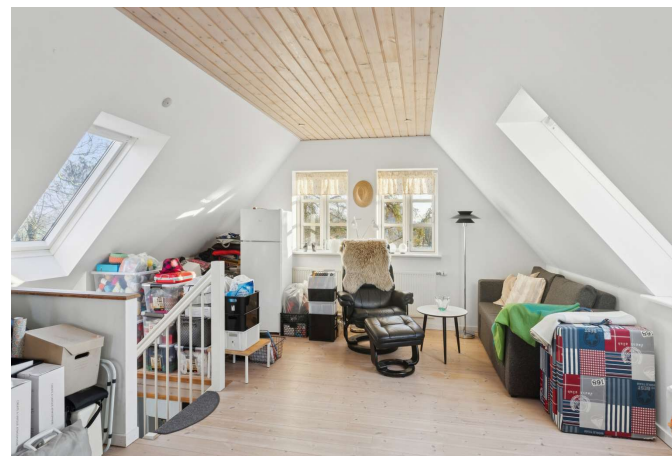
Køkken



Entre



Gang



Stue / alrum



Stue / alrum

Adresse: Over Lyngen 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 27.02.2026



Udendørs



Set fra haven



Udhus



Gårdsplads



Set fra vejen med carport



Aften stemning

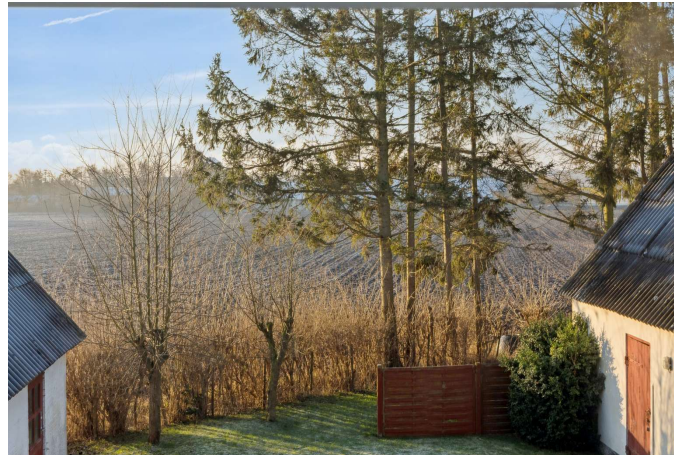
Adresse: Over Lyngen 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 27.02.2026



Gårdsplads



Markudsigt



Markudsigt



Markudsigt



Udhus



Udhus med fyr-/vaskerum



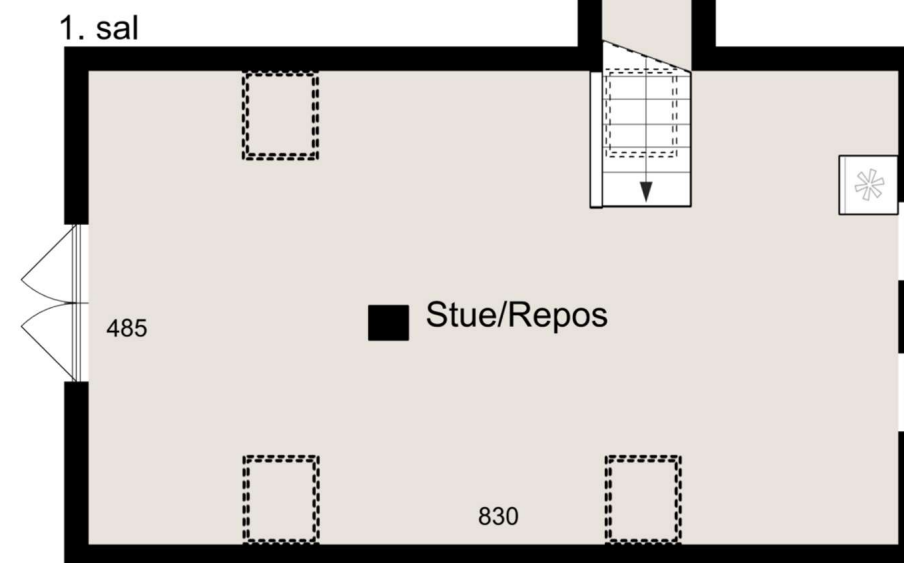
Adresse: Over Lyngen 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 27.02.2026



Plantegning

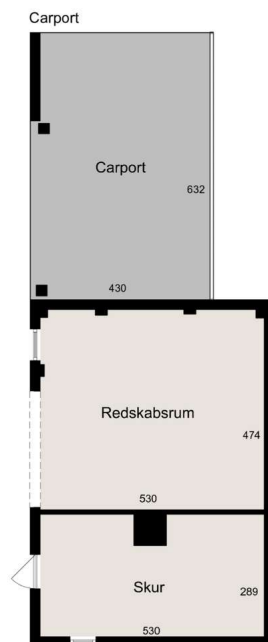


Plantegning

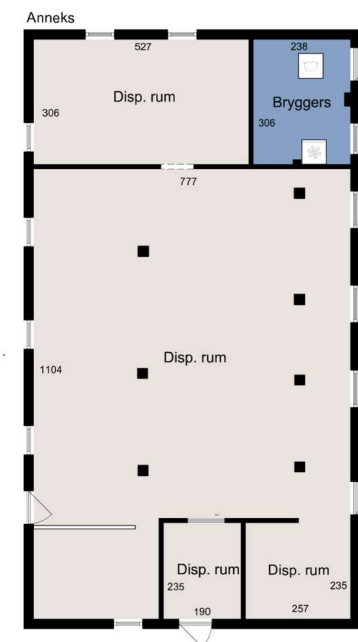
Adresse: Over Lyngen 6, 4720 Præstø
 Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651
 Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 27.02.2026



Plantegning



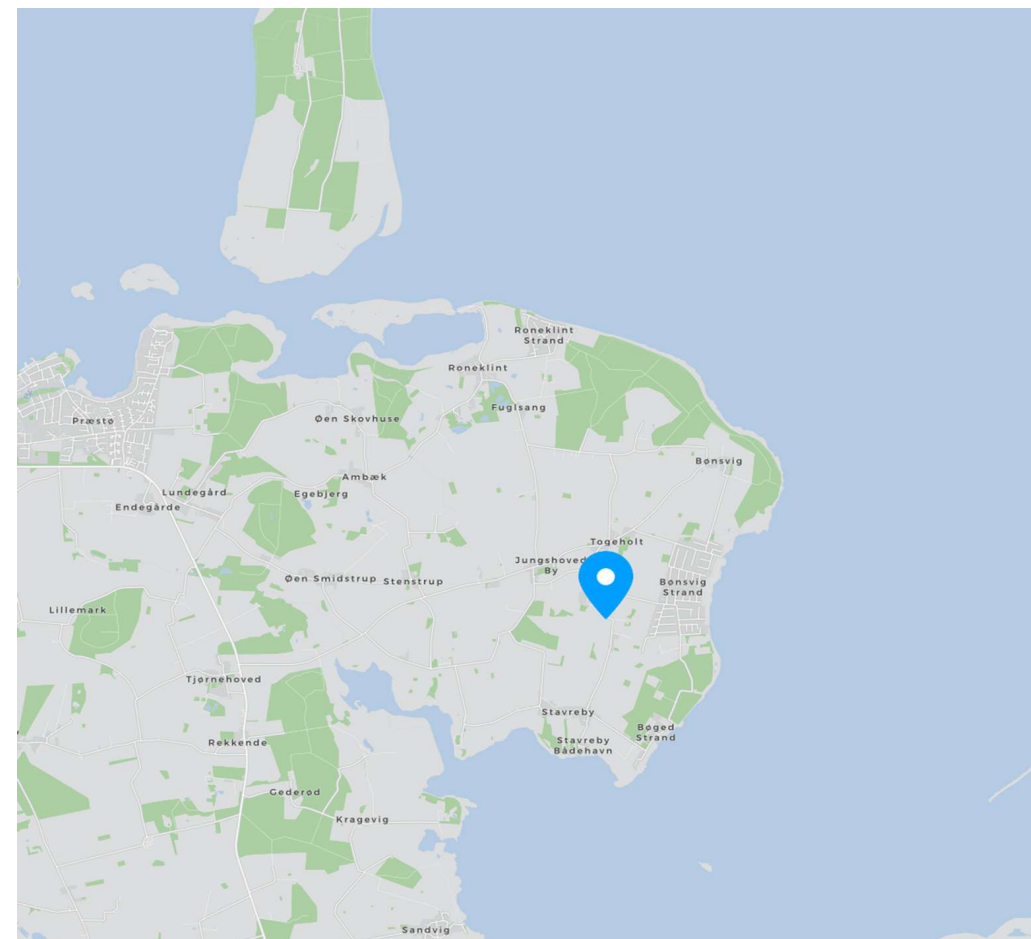
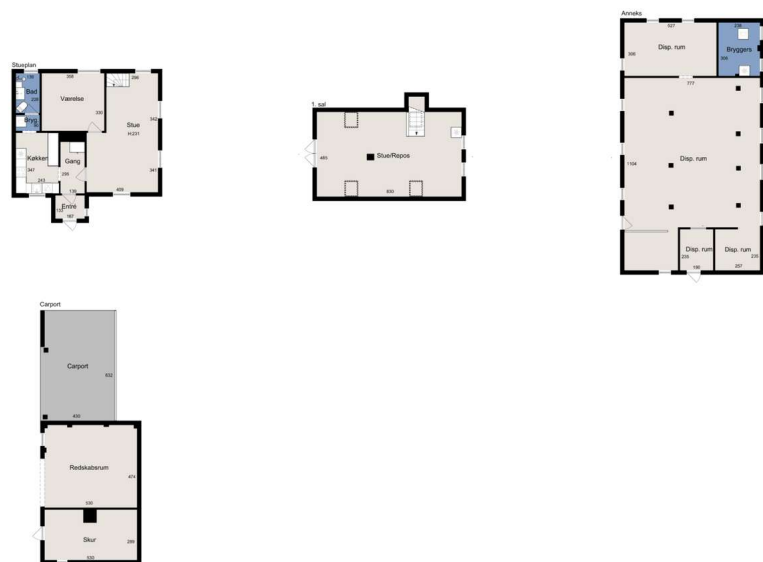
Plantegning



Adresse: Over Lyngen 6, 4720 Præstø
 Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651
 Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 27.02.2026

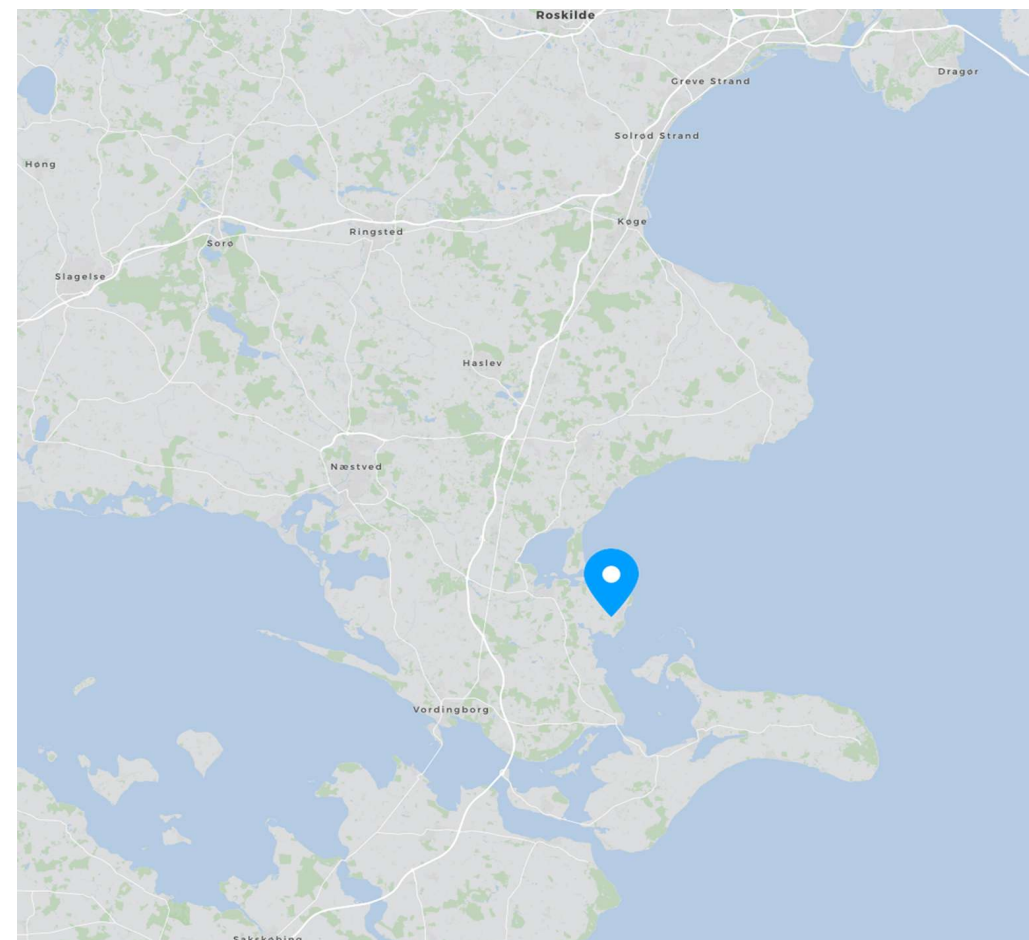
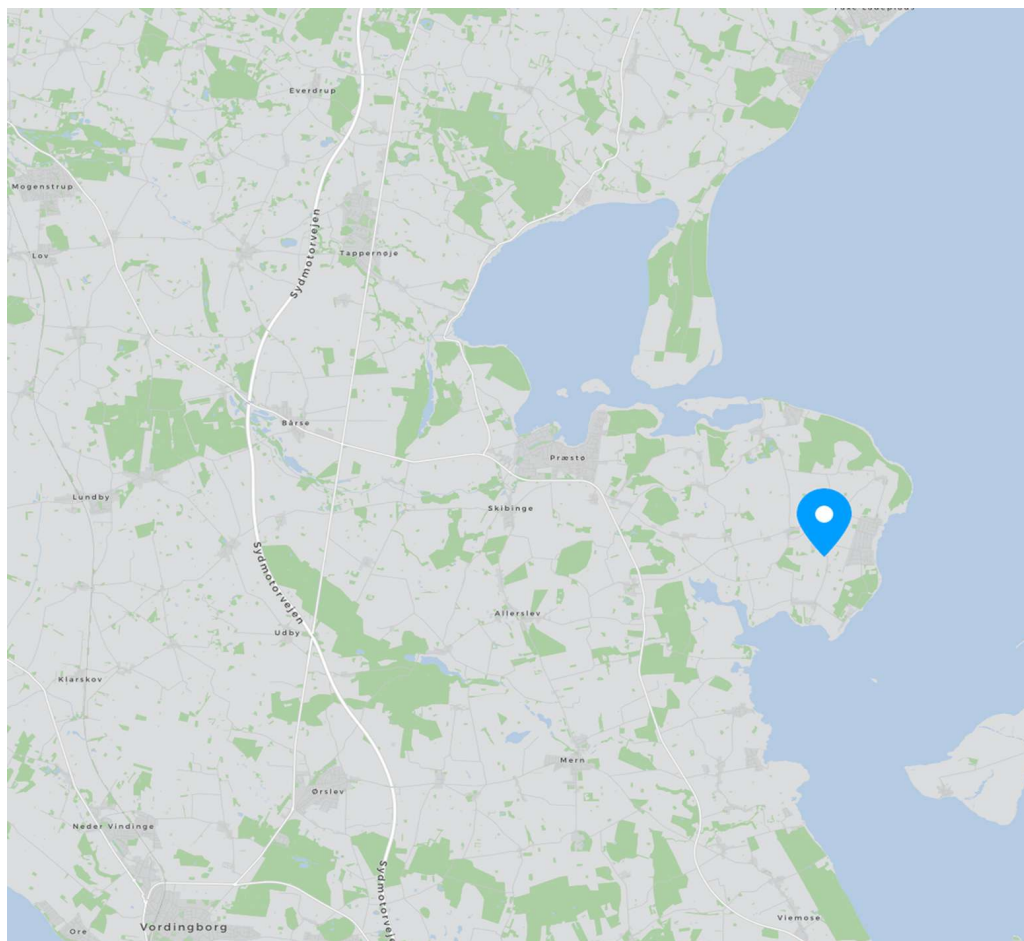


Plantegning

Adresse: Over Lyngen 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 27.02.2026



Adresse: Over Lyngen 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 27.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Villa, 1 fam.
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 11b Stavreby By, Jungshoved
BFE-nr.: 100580968
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1900/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 795.000
Grundværdi: 225.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 636.000
Grundlag for grundskyld: 180.000

Arealer**

Grundareal: 1.531 m²
Boligareal i alt: 112 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 170 m²
Garage: 60 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

El-komfur med keramisk kogeplade, emhætte, opvaskemaskine (smal), tørretumbler og vaskemaskine (smal) (låget er ustabil men maskinen fungerer). Følgende tilhører lejer og medfølger ikke i handlen: Køle-/fryseskab og dybfryser.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Over Lyngen 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 27.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.000 Forbrug: 1.505 liter
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oliefyr og 2 x sol-/ventilationspanel.

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

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Over Lyngen 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 27.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.244	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	2.430	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	6.737	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.734
Skorstensfejning	kr.	422	I alt	kr.	817.384
Rottebekæmpelse	kr.	237	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.		
Tømningsbidrag	kr.	864			
Husforsikring	kr.	4.500			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 18.434

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 4.289 md. / 51.469 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.442 md. / 41.306 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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: Over Lyngen 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 27.02.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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.

Bevaringsværdig ejendom

Ejendommen er jf. SAVE noteret som bevaringsværdig med bevaringsværdi på 6 for bygning 11, 6 for bygning 12 og 6 for bygning 13.

Konsekvensområder for produktionserhverv

Ejendommen er beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv

Varmeplaner

Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af Strategisk Energiplan 2023 med forsyningsform: Individuel varmforsyning

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde i form af nitratfølsomt indvindingsområde

Anslåede værdier

Da ejendommen er udstykket er følgende værdier anslåede: Ejendomsvurdering 2024, grundværdi 2024, ejendomsskat 2026, ejendomsværdiskat 2026 og præmie for husforsikring.

Køb som flexbolig?

En flexbolig er et helårshus, som ejeren har fået en personlig tilladelse til at anvende som fritidsbolig. Ejeren er dermed ikke bundet af den bopælspligt, som helårshuse er behæftet med. Ejeren kan desuden senere frit "omdanne" fritidshuset til helårsbolig igen.

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 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 2.489 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk