



REAL

Svanevej 7, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	160
Kontantpris	3.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.435	Grund m2	784
Byggear	1975	Energimærke	D

Sagsnr. **610-4597**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

CHARMERENDE RØDSTENSVILLA MED TAGTERRASSE OG PANORAMAUDSIGT

Denne velplacerede ejendom byder på en unik kombination af charme, naturligt lys og en fantastisk beliggenhed blot få hundrede meter fra både Præstø Fjord og skovens grønne omgivelser. Huset fremstår i en autentisk stil og er løbende vedligeholdt – senest i 2024, hvor vinduerne i udestuen blev udskiftet.

Indenfor mødes du af et hyggeligt køkken-alrum med franske døre ind til den rummelige stue, hvor store vinduespartier lader lyset strømme ind og skaber en behagelig atmosfære. Herfra er der adgang til udestuen, som forlænger opholdsrummet og giver ekstra plads til hygge og fællesskab.

Ved entréen findes en værelsesafdeling med tre gode værelser, hvoraf det ene har eget badeværelse med badekar. Derudover er der endnu et badeværelse samt et praktisk bryggers. Ejendommen rummer også en anvendelig kælder med et stort gangareal og tre disponible rum med mange indretningsmuligheder.

Ejendommens store dobbeltcarport ligger i forlængelse af to mulighedsrige rum og krones af en helt særlig tagterrasse. Herfra er der fri udsigt til fjorden, hvorfor det er et oplagt sted at nyde både solopgange, solnedgange og livet på vandet. Haven byder desuden på flere terrasser, hvor man kan følge solen dagen igennem.

Beliggenheden er både fredelig og praktisk. Ejendommen ligger nemlig på en blind vej i et stille område tæt på skov, strand og natur. Grundejerforeningen har egen badebro, og der er gode muligheder for båd- og lystsejls ved stranden. Indkøb findes blot to kilometer væk, mens Præstø by med skole, dagtilbud, butikker og hyggeligt byliv ligger tre kilometer fra adressen.

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.

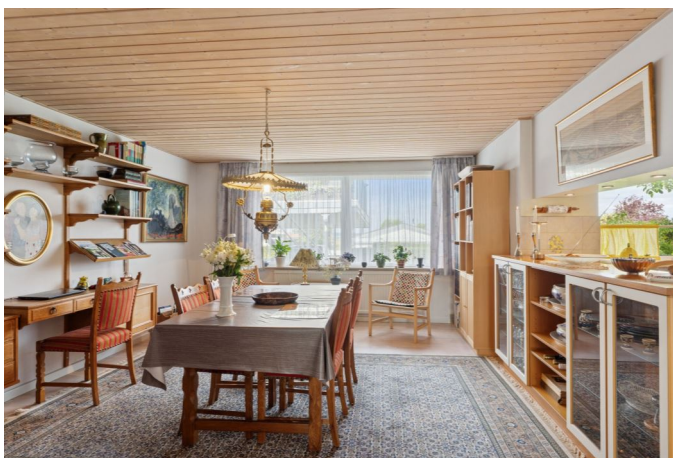
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Christiansen

Adresse: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 31.01.2026



Adresse: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

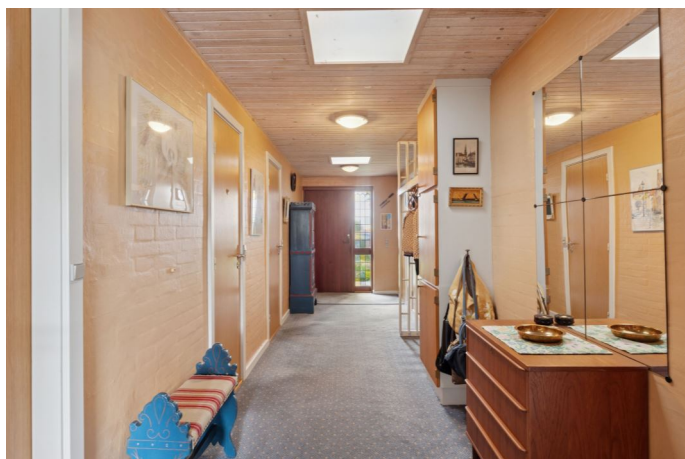
Dato: 31.01.2026



Adresse: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 31.01.2026



Adresse: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 31.01.2026



Adresse: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 31.01.2026



Adresse: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

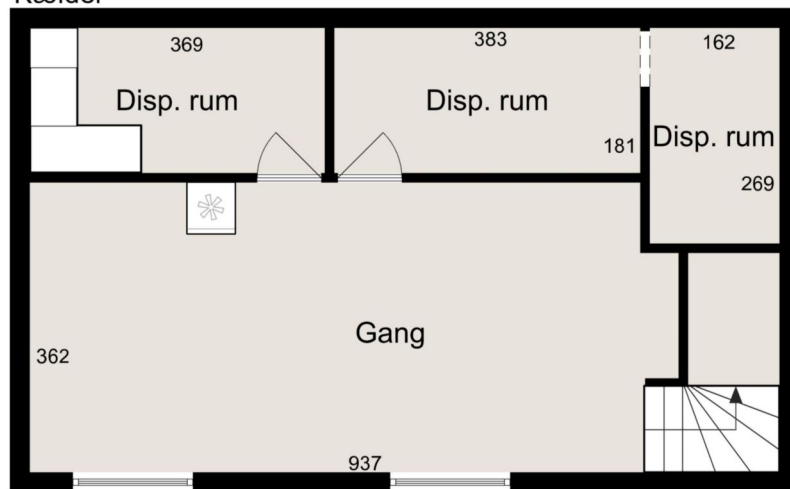
Adresse: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 31.01.2026

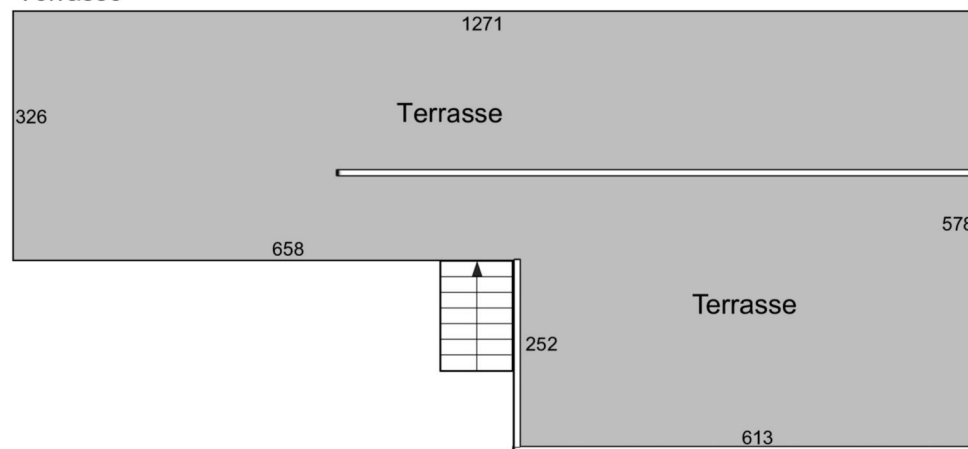


Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Terrasse

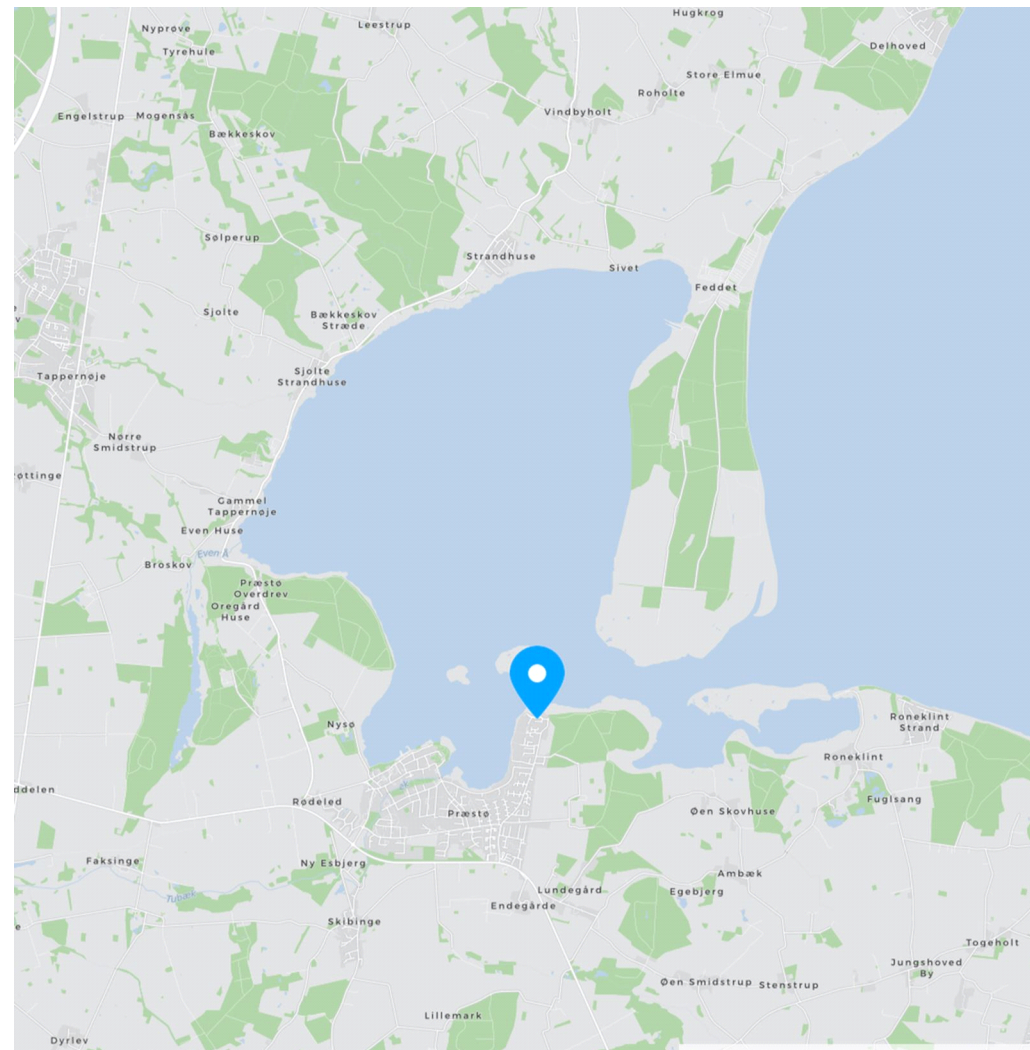
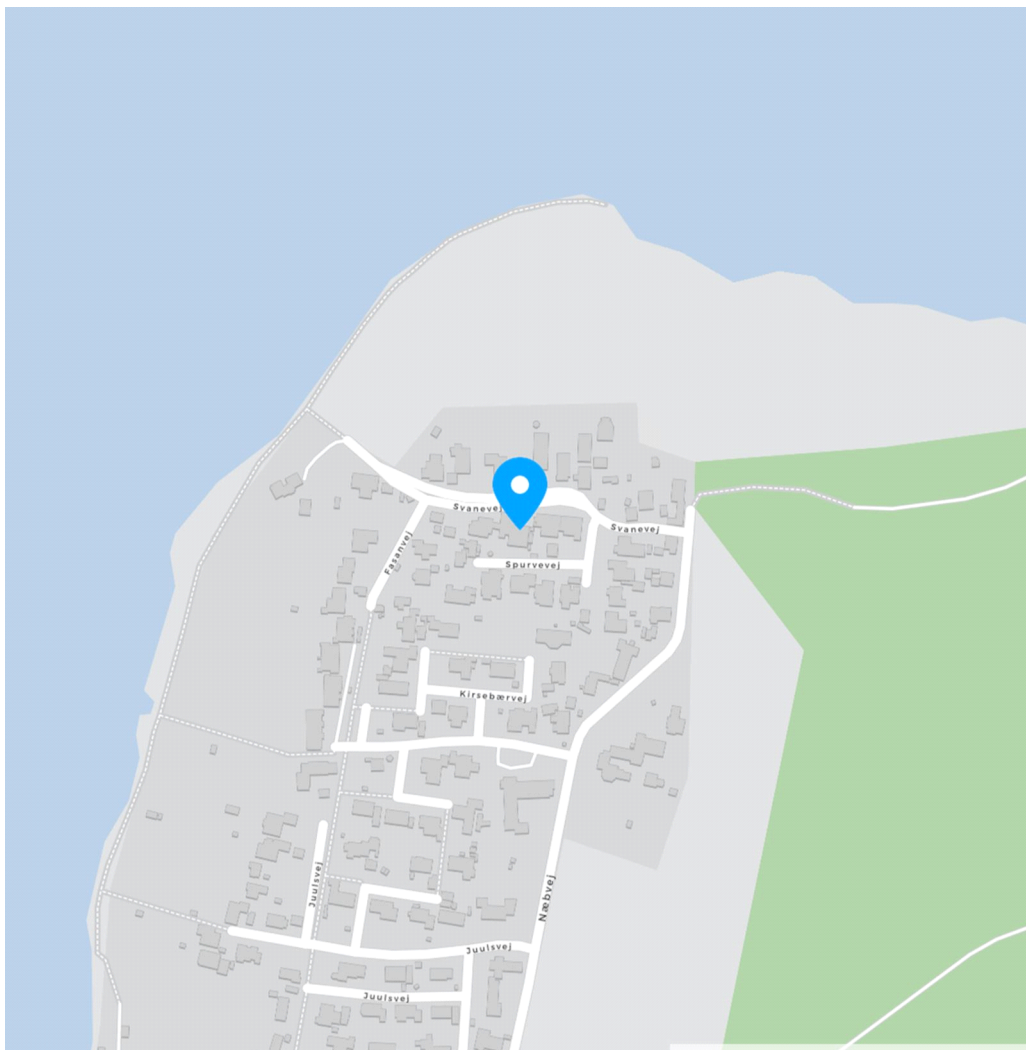


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 31.01.2026





Adresse: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	22 ø Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.:	2548294
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.382.000 kr.
Grundværdi:	1.002.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.905.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	801.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	784 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	60 m ²
Garage:	30 m ²
Carport:	39 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 01.07.1964 lbnr. 950004-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, vandværk mv, Resp lån i off midler Filnavn: 28_F-P_389
Nr. 2 lyst d. 08.12.1978 lbnr. 950005-28 Tillægstekst Tillæg til byplan nr. 9 Filnavn: 28_B-P_128

Lokalplan - Boligområde ved Juulsvej/Kirsebærvej

Kommuneplan - Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan - Boligområde Næbbet
Kommuneplan - Planstrategi 2019

Varmeplan - Strategisk Energiplan 2022

Nr. 1 lyst d. 01.07.1964 lbnr. 950004-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, vandværk mv, Resp lån i off midler Filnavn: 28_F-P_389
Nr. 2 lyst d. 08.12.1978 lbnr. 950005-28 Tillægstekst Tillæg til byplan nr. 9 Filnavn: 28_B-P_128

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gram komfur, Electrolux køleskab, Logik opvaskemaskine, Hoover vaskemaskine og Gorenje fryser.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: ALKA Forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 salgsopstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.719	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	10.822	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.431
Husforsikring	kr.	4.603	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	3.528.281
Skorstensfejning	kr.	417	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.	171			
Ejerudgift i alt 1 år		29.220			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.474 md./ 221.691 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.219 md./ 182.624 år v/24,50%
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% 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:

31.01.2026
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: 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: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 31.01.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Næbbet v/ kasserer Per Vesterholm

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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

ejendomsskattereformen. 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 forurening

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.

Spildevandsforhold

Køber er særskilt gjort opmærksom på og accepterer, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende i et område med udpeget rensekasse.

Varmeforsyning

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende i et område med mulighed for kollektiv varmforsyning og forsyningsforbud for el.

BBR

Udestue på anslået 20 m² og skur mod øst på anslået 12 m² er ikke angivet på BBR og køber vil overtage disse som sådan.

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". År efter år fastholder vi et højt tempo til glæde for både købere og sælgere. Vi har nu rundet 2.529 solgte ejendomme og bibeholder stadig en markant høj anbefaling blandt sælgerne på boligsiden.dk.