



REAL

Rosagervej 4, 4720 Præstø

Ejd. type	Bolig/Erhverv	Bolig m2	207
Kontantpris	3.495.000	Erhverv m2	200
Ejerudgift	2.643	Grund m2	1.821
Byggear	1981	Energimærke	A2010

Sagsnr. **610-4595**

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: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.643

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

STOR OG KARAKTERFULD EJENDOM - SKØN BELIGGENHED

Denne bolig i Præstø henvender sig til jer, der søger et hjem med masser af plads og personlighed. Der er tale om en villa fra 1981, som rummer 217 kvadratmeter. Disse inkluderer en integreret garage, og det tilhørende værksted følger 100 bonus kvadratmeter til ejendommen. Boligen, garagen og værkstedet er bygget sammen, og ejendommen præsenterer sig således med en spændende arkitektur. Hele byggeriet er udført i gule sten med grå detaljer og fladt tag.

Huset er tilpasset den skrånende grund, så underetagen er i niveau med baghaven. Den ugenerede have omgives af høje træer og frodig beplantning, og den grænser direkte op til Tubæk Å. Den idylliske udsigt kan nydes fra to terrasser, heriblandt en stor, hævet træterrasse. Begge terrasser får aftensol, mens gårdhaven foran villaen får formiddags- og eftermiddagssol.

Indenfor byder begge etager på en åben planløsning, hvilket skaber en dejlig rumfornemmelse. Bemærk også de mange store vinduespartier, der giver lys og udsyn til alt det grønne. På det øvre plan er der et stort køkken-alrum med brændeovn. Den flotte køkkensektion har halv køkkenø med spisedisk, og den fremstår med sorte fronter og sorte lædergreb. I forlængelse af alrummet er der et lækkert, åbent kontor, der ligesom alrummet har dobbeltdør ud til den hævede terrasse. Det øvre plan har endvidere et værelse, en møblerbar gang og et stilfuldt badeværelse med elegant bruseafsnit.

Det nedre plan indeholder endnu et badeværelse og to værelser samt en stemningsfuld opholdsstue med terrassedør. Foruden garagen har ejendommen et stort bryggers og fire disponible rum i form af værelser og stue.

I bosætter jer på en lukket villavej, og nabolaget ligger ud til åbne marker og naturarealer – en virkelig skøn beliggenhed. Fra adressen er der gåafstand til indkøb, mens skole og idrætshal nås på små fem minutters cykeltur. Det samme gælder bymidten og lystbådehavnen.

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: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.643

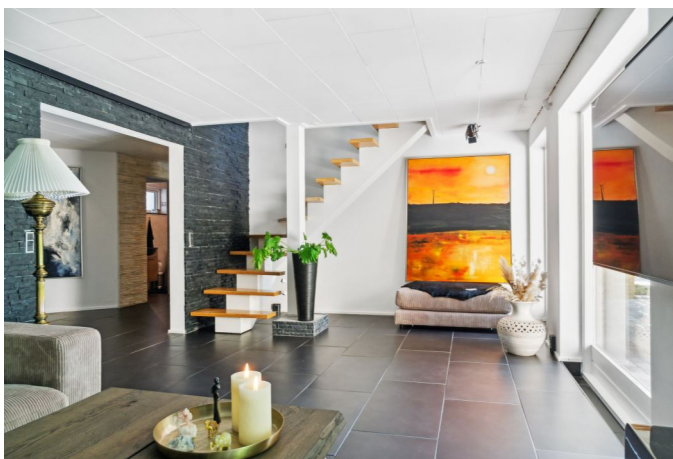
Dato: 30.01.2026



Adresse: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.643

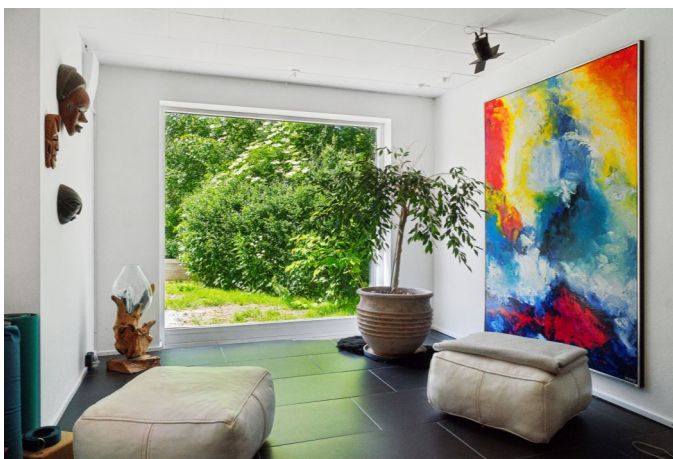
Dato: 30.01.2026



Adresse: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.643

Dato: 30.01.2026



Adresse: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.643

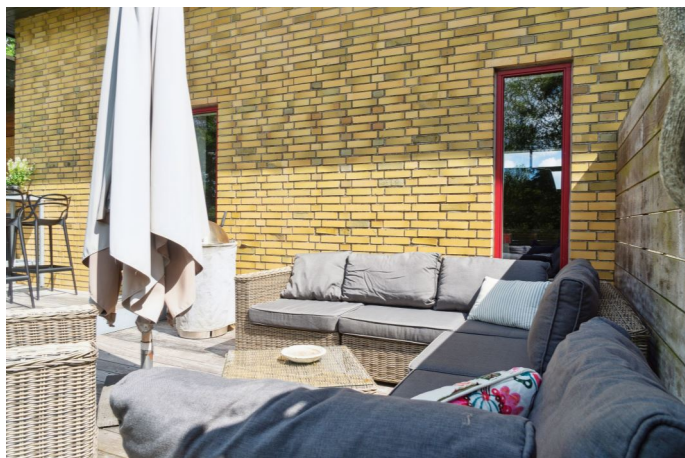
Dato: 30.01.2026



Adresse: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.643

Dato: 30.01.2026



Adresse: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.643

Dato: 30.01.2026



Adresse: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.643

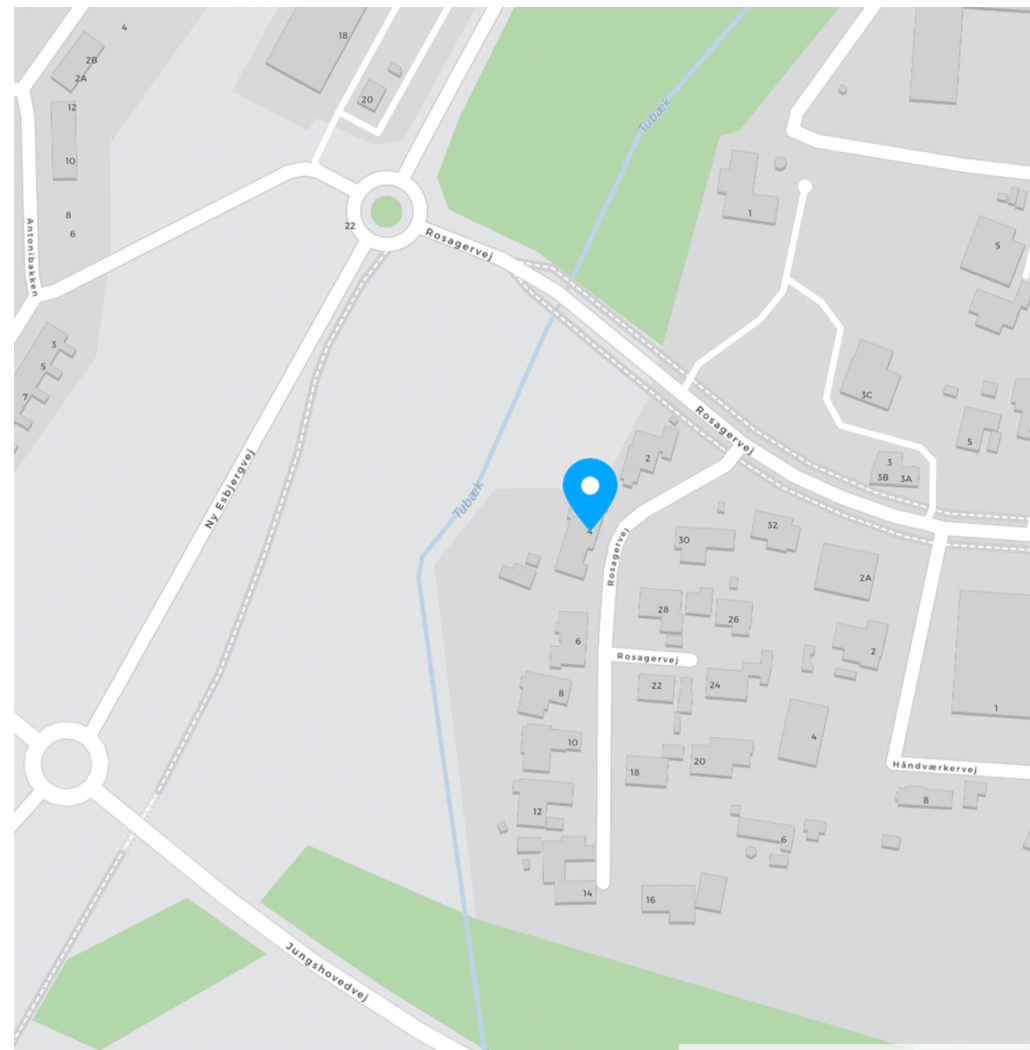
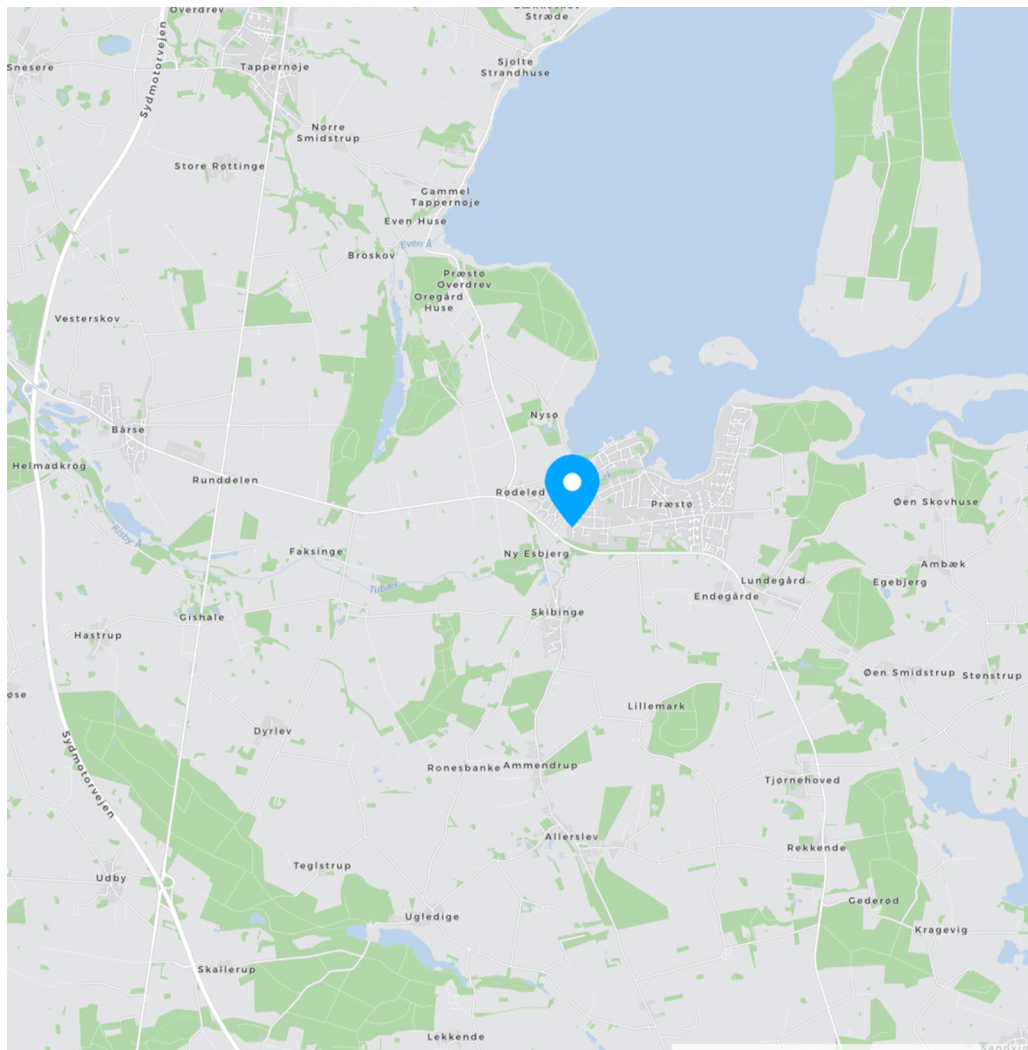
Dato: 30.01.2026



Adresse: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.643

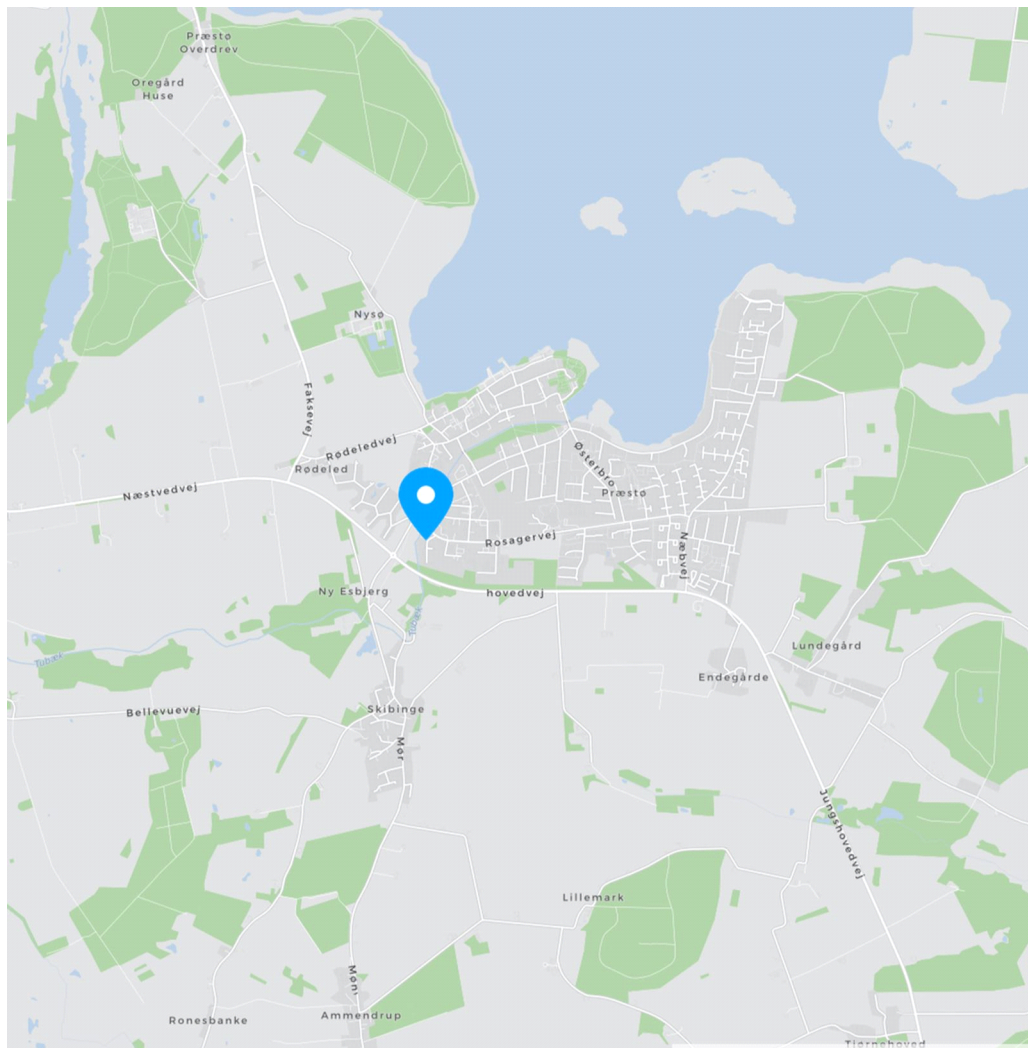
Dato: 30.01.2026



Adresse: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.643

Dato: 30.01.2026



Adresse: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.643

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Bolig/Erhverv
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	69 d Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.:	2548592
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmpumpe (jordvarme) 2015
Opført/ombygget år:	1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.770.000 kr.
Grundværdi:	521.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.416.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	416.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.821 m ²
- heraf vej	30 m ²
Erhvervsareal:	200 m ²
Boligareal i alt:	207 m ²

Øvrige arealer:

* 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. 26.04.1976 lbnr. 12308-28 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv Vedr. matr.nr. 10x Skibinge By, Skibinge
Filnavn: 28_A-P_104

Lokalplan: Nr. 67 Bolig og erhvervsområde ved Rosagervej og Håndværkervej

Kommuneplan: B 16.10 Boligområde Rosager
Kommuneplantillæg nr. 17

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
American style køle-/fryseskab, opvaskemaskine, keramisk el-kogeplade, indbygningsovn, emhætte, vaskemaskine og
tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.643

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Storstrøms Forsikring G/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Storstrøms Forsikring G/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.292 Forbrug: 5.463,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe (jordvarme) 2015
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og solcelleanlæg ca. 14 kW
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
KLIMADAN varmpumpe/jordvarme (2015), brændeovn (ca. 2012) og solcelleanlæg (el-produktion) på
ca. 14 kW. Gulvvarme i begge plan.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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.

Beskyttet natur

Der er beskyttede naturtyper eller vandløb på ejendommen i form af mose og vandløb

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en sø- og åbeskyttelseslinje.



Adresse: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.643

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.222	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	5.627	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	20.000
Husforsikring	kr.	14.421	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	3.750	I alt	kr.	3.537.850
Skorstensfejning	kr.	550	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.	150			
Ejerudgift i alt 1 år		31.720			

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 18.752 md./ 225.022 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.298 md./ 183.574 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 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: 29.01.2026
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: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.643

Dato: 30.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Forsikringen dækker ikke rørskader, som opstår i eller fra skjulte rør i kælderbeboelse. Svampe-, råd- og insektforsikringen dækker ikke skader, som opstår i eller breder sig fra 2 stk. højvinduer i underetage.

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.