



REAL

Antonibakken 95, 4720 Præstø

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	800
Kontantpris	420.000		
Udbetaling	25.000		
Ejerudgift	694		

Sagsnr. **610-4644**

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: Antonibakken 95, 4720 Præstø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 420.000

Sagsnr.: 610-4644
Ejerudgift/md.: kr. 694

Dato: 19.12.2025



Beskrivelse:

ATTRAKTIV HELÅRSGRUND

Attraktiv helårsgrund på 800 m², beliggende i Præstøs nye attraktive bydel "Antonibakken". Grunden er i gå afstand til centrum og derved nemt og bekvemt til stort set alt i købstaden, herunder stort udbud af dagligvarebutikker, byens charmerende handelsstrøg, folkeskole, privat skole, sport, biograf, kultur, rigt udvalg af spisesteder og en livlig lystbådehavn. Busterminal med bus mod Vordingborg, Stege, Næstved og Køge, ligesom København kan nås på under 1 time via til-/frakørsel for motorvej ved Bårse.

Her kan du kombinere dine behov for byliv med frisk luft og egnens smukke natur, hvor Præstø Fjord naturligvis er kronjuvelen. Udstykningen er første skridt på vej mod etablering af en helt ny moderne og grøn bydel i Præstø med historien i bagagen for Antonihøjen og dens mageløse udsigt over by, fjord og land. Området er planlagt med mulighed for etablering af fælles nyttehaver, eksisterende sø, rindende vandløb, løberuter, gangstier, bålplads, udendørs fitness og legeplads. Udgangspunktet er og skabe en ny fortolkning af Præstøs eksisterende kvaliteter i form af varierede facader og tætte byrum i nær kontakt til grøn struktur. Visionen er og skabe en ny bydel, hvor rammerne er skabt for, at man møder hinanden for på den måde at opbygge et stærkt naboskab, hvor det sociale fællesskab er i fokus.

Der er betalt hovedspildevandsbidrag overfor Vordingborg Forsyning, indskud til vandværk, investeringsbidrag til CERIUS for el og det er helt op til køber selv og vælge et byggefirma.

Bebyggelse af grunden skal ske i henhold til bestemmelserne i Lokalplan nr. B 16.15.01

Områdets afledning af regnvand foregår ved nedsivning og afledning til grøfter.

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: Antonibakken 95, 4720 Præstø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 420.000

Sagsnr.: 610-4644
Ejerudgift/md.: kr. 694

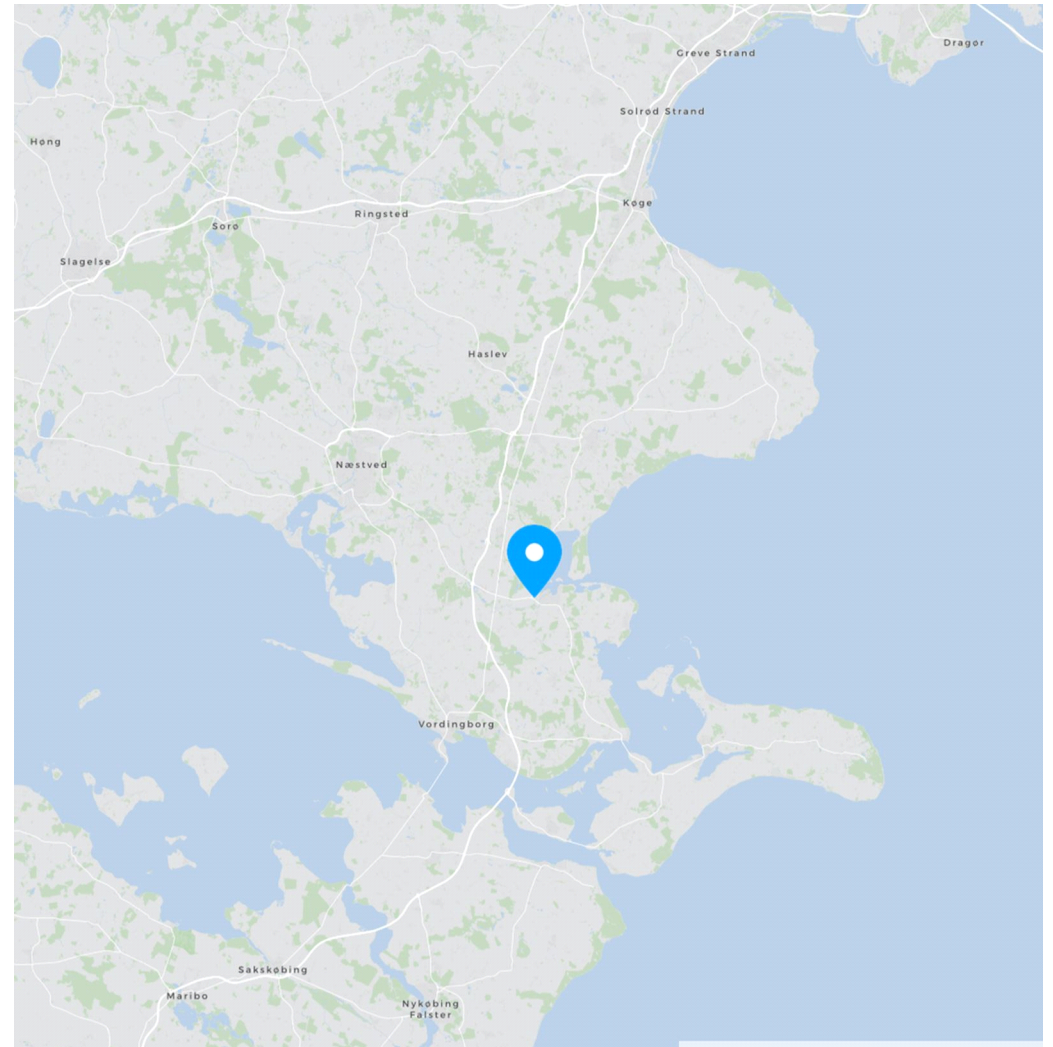
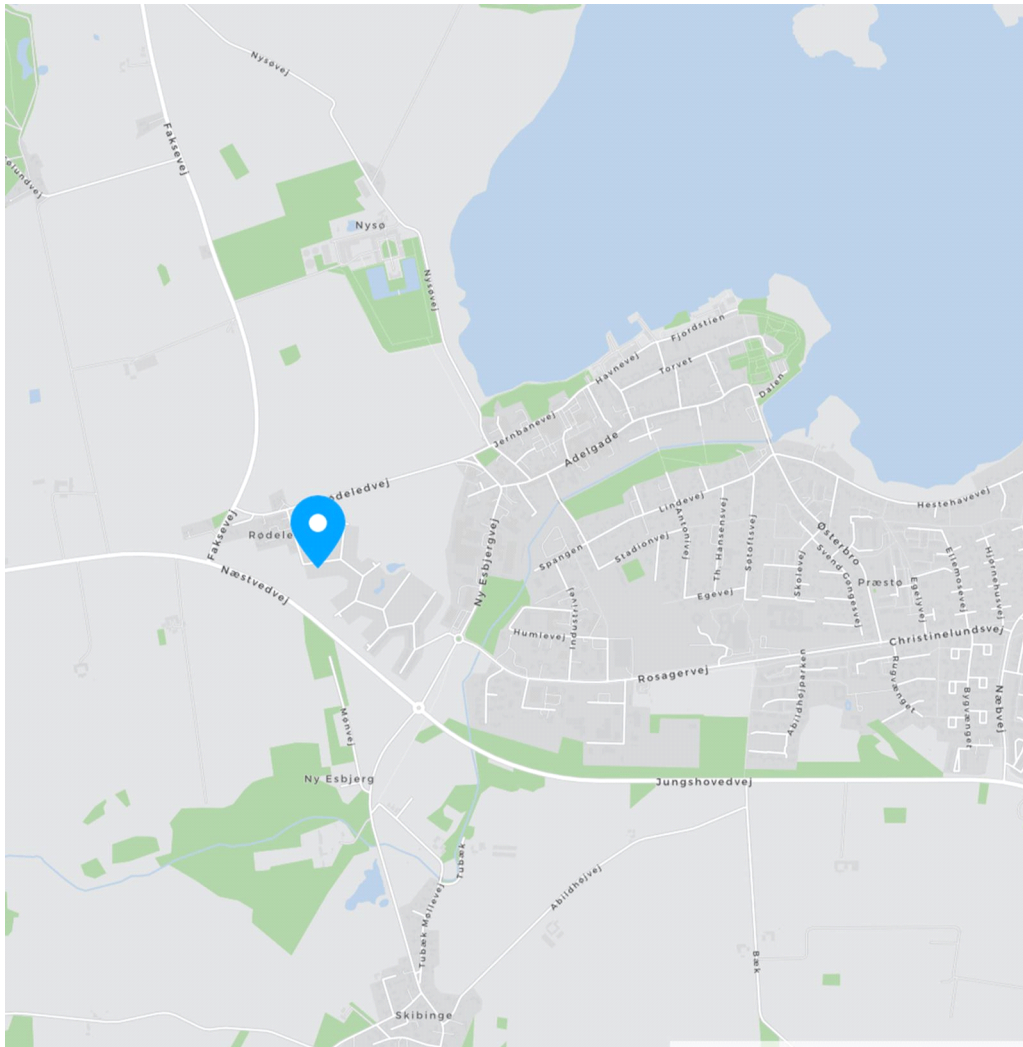
Dato: 19.12.2025



Adresse: Antonibakken 95, 4720 Præstø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 420.000

Sagsnr.: 610-4644
Ejerudgift/md.: kr. 694

Dato: 19.12.2025





Adresse: Antonibakken 95, 4720 Præstø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 420.000

Sagsnr.: 610-4644
Ejerudgift/md.: kr. 694

Dato: 19.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Helårsgrund
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 1 dq Nysø Hgd., Præstø Jorder
BFE-nr.: 100285215
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vej: Fælles privat
Kloak: Ikke tilsluttet

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Grundværdi: 465.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 372.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 800 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 03.06.2022 lbnr. 1013951750 Tillægstekst Også lyst under
25.10.2022-1014345078 Filnavn: e7b1ff1a-b129-42a6-9fd5-32e9d22c1582

Lokalplan: B 16.15.01 Antonibakken

Kommuneplan: 2022-2034
Kommuneplan: B 16.15 Boligområde Antonibakken
Kommuneplan: Planstrategi 2019

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Antonibakken 95, 4720 Præstø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 420.000

Sagsnr.: 610-4644
Ejerudgift/md.: kr. 694

Dato: 19.12.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Sælger afholder udgifter til byggemodning omkring vejanlæg, fortove, kloakering, vandværk og spildevand.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Antonibakken 95, 4720 Præstø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 420.000

Sagsnr.: 610-4644
Ejerudgift/md.: kr. 694

Dato: 19.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	5.022	Kontantpris/udbetaling	kr.	420.000
Grundejerforening	kr.	3.200	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.450
Rottebekæmpelse	kr.	100	I alt	kr.	424.450
			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.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		8.322			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.503 md./ 30.036 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.947 md./ 23.368 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: 19.12.2025
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: Antonibakken 95, 4720 Præstø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 420.000

Sagsnr.: 610-4644
Ejerudgift/md.: kr. 694

Dato: 19.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Antonibakken v/ Steen Frederiksen

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 10.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Dispensation

Vordingborg Kommune har oplyst, at det vil være muligt og opnå dispensation fra lokalplanens angivne 16 meter dybe byggefelt så dette kan udgøre op til 22 meter under forudsætning af, at 8 meter af husets facade placeres i facadebyggelinjen.

Grundvand - Drikkevandsinteresse

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan med kloakopland og udpeget renseklasse

Byggepligt

Senest 1 år efter grundens overtagelse, skal køber på grundstykket have påbegyndt en forskriftsmæssig bebyggelse, som skal videreføres uden væsentlig forsinkelse. Sælger kan kræve ejendommen tilbageskødet til samme pris, hvortil den er solgt af kommunen uden yderligere omkostninger for sælger, såfremt byggepligten ikke overholdes. Skure, udhuse og lign. anses ikke som forskriftsmæssig bebyggelse. Opstilling på grunden af campingvogne til beboelse er ikke tilladt.



Adresse: Antonibakken 95, 4720 Præstø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 420.000

Sagsnr.: 610-4644
Ejerudgift/md.: kr. 694

Dato: 19.12.2025

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.