



REAL

Ellemosevej 16, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	183
Kontantpris	3.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.342	Grund m2	750
Byggeår/ombygget	1969/2017	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4537**

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: Ellemosevej 16, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4537
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 04.09.2025



Beskrivelse:

ET-PLANS VILLA I ABSOLUT SÆRKLASSE

Det er i dejlige omgivelser, tæt på naturen, byens tilbud og alle de daglige gøremål i Præstø, at I finder denne smukke og indbydende villa. Boligen gennemgik i 2017 en gennemgribende renovering, og I kan nu indenfor glæde jer over indbydende rum med gulvvarme alle steder, genvekselanlæg samt blødgøringsanlæg.

Ejendommen fremtræder nydelig, og foran har I den fine indkørsel, som blev etableret i 2024, hvor der ligeledes blev opsat hegn i Hardieplank. Ved ankomst parkeres bilen i carporten fra 2018, og efterfølgende bevæger I jer indenfor, hvor I straks bemærker den skønne atmosfære, der gennemstrømmer hele hjemmet.

Samlingspunktet i boligen er køkken-alrummet og stuen, der er ud i ét, blot adskilt af få trin. Køkkenet er smukt med hvide, grebsfrie fronter, som ved kogeøen flot prydes af bordpladen i massiv egetræ. Rummet er utroligt lyst, og især stuen imponerer med sit kipførte loft og de høje vinduespartier, der strækker sig fra gulv til loft. Dernæst venter fire værelser, hvoraf det ene er oplagt til forældrene, da det både er beriget med walk-through-closet og eget badeværelse, som har badekar og bruseniche. Til sidst har I endnu et badeværelse samt det praktiske bryggers.

Udenfor får I fornøjelsen af en stor, hyggelig træterrasse, der er udstyret med udespa. Her kan I nyde de solrige timer i selskab med familien. I kan ligeledes se frem til et charmerende drivhus, mens resten af grunden er anlagt i en flot og vedligeholdelsesnem stil.

Endelig er det bestemt også værd at bemærke den fantastiske beliggenhed i det rolige villakvarter, hvorfra I nemt kommer til alt, hvad I har brug for. Der er ikke langt til Præstø centrum med brostensbelagte gader og specialbutikker, ligesom I får nærhed til skole, daginstitution og indkøb. Sluttelig kan I nemt nyde naturen med korte afstande til både vand og skov.

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: Ellemosevej 16, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4537
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 04.09.2025



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Ellemosevej 16, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4537
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 04.09.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse

Adresse: Ellemosevej 16, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4537
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 04.09.2025



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Køkken



Indendørs

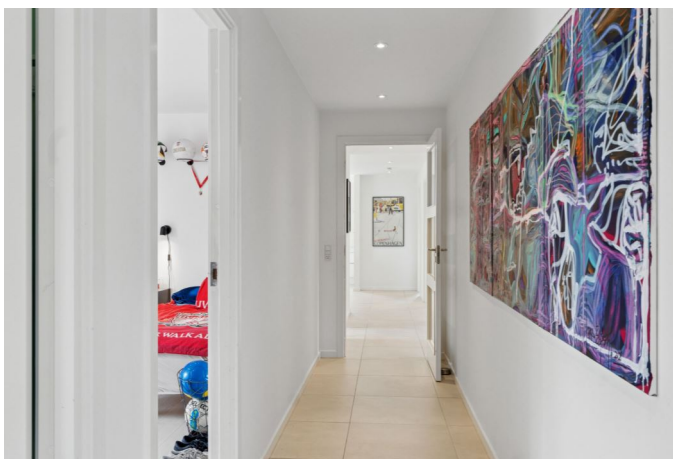
Adresse: Ellemosevej 16, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4537
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 04.09.2025



Bryggers



Gang



Set fra vejen



Terrasse



Terrasse

Adresse: Ellemosevej 16, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4537
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 04.09.2025



Terrasse



Terrasse



Overdækket terrasse



Set fra haven



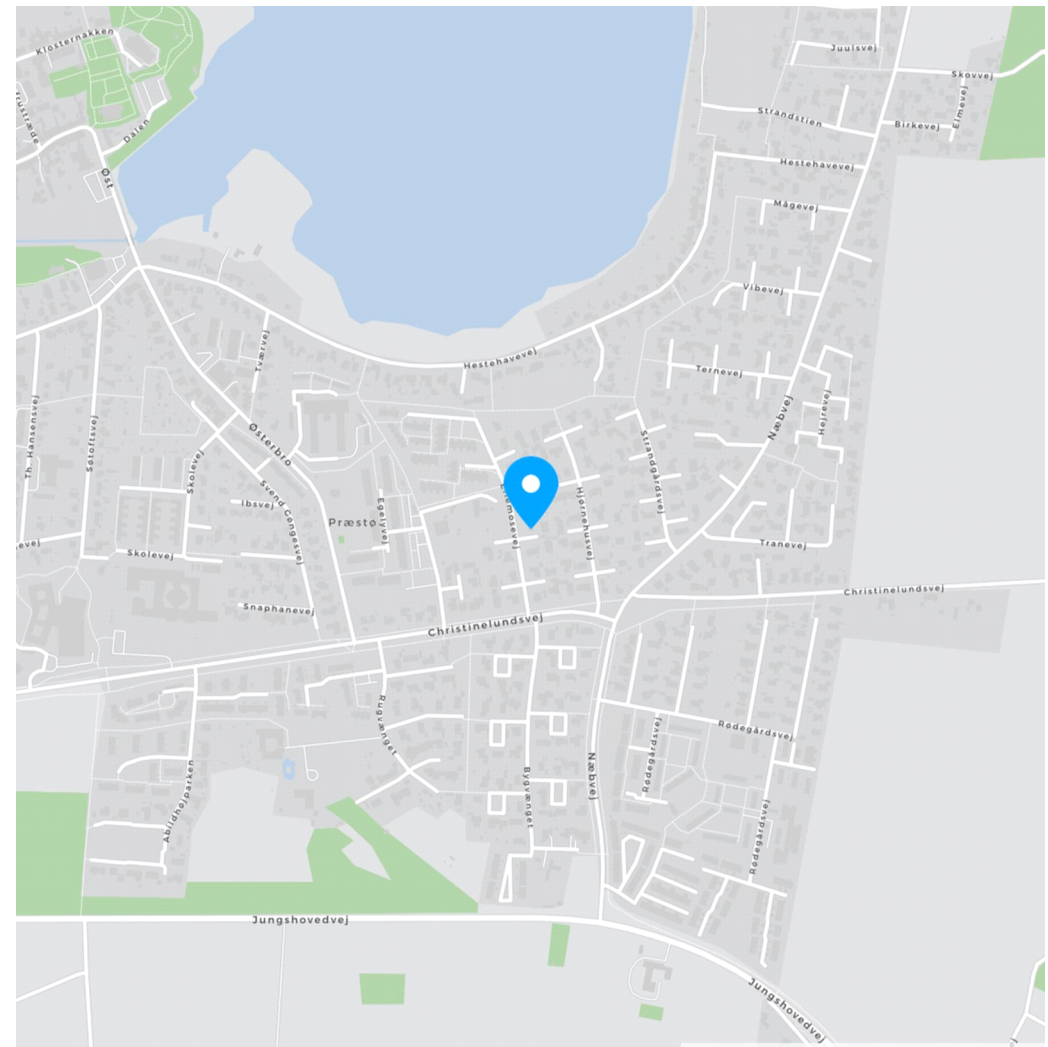
Adresse: Ellemosevej 16, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4537
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 04.09.2025



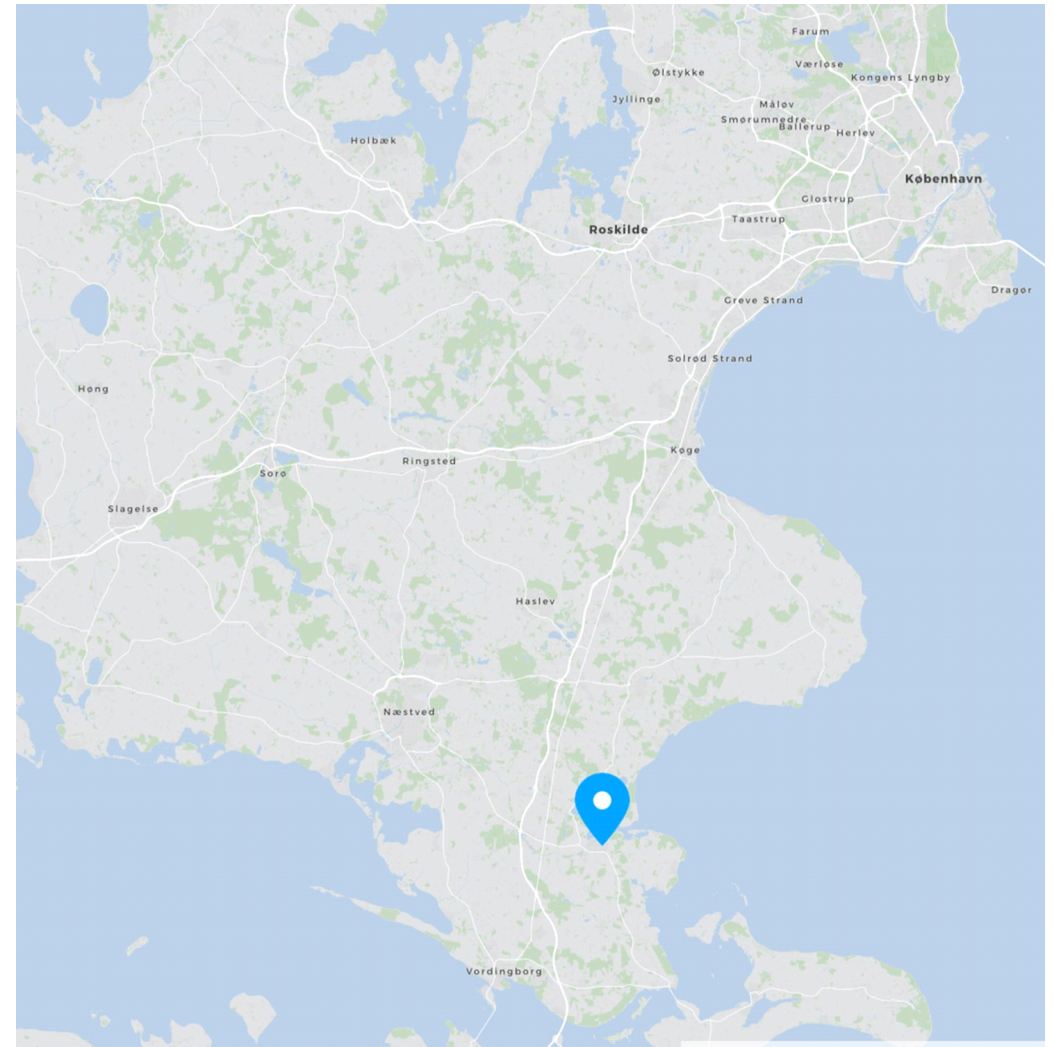
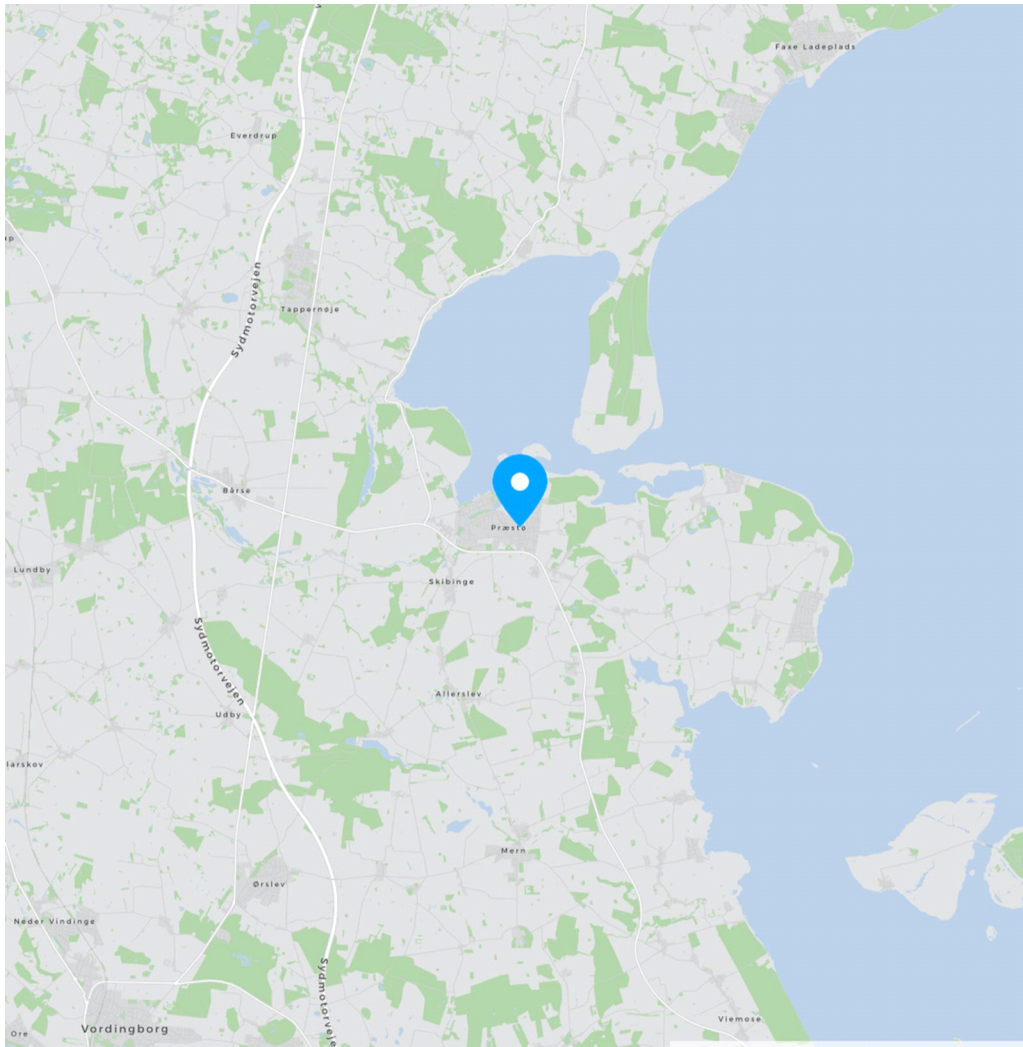
Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Ellemosevej 16, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4537
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 04.09.2025





Adresse: Ellemosevej 16, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4537
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 04.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	16 cp Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.:	2547848
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1969/2017

Arealer*

Grundareal:	750 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	17 m ²
Udhus:	9 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. 12.04.1917 lbnr. 949451-28 Tillægstekst Dok om jagtpassageret mv
Nr. 2 lyst d. 20.06.1967 lbnr. 949452-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv Filnavn: 28_F-P_160

Lokalplan - Egely og Strandparken nordvest for Næbvej

Kommuneplan - Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan - Boligområde Christinelund
Kommuneplan - Planstrategi 2019

Nr. 1 lyst d. 12.04.1917 lbnr. 949451-28 Tillægstekst Dok om jagtpassageret mv
Nr. 2 lyst d. 20.06.1967 lbnr. 949452-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv Filnavn: 28_F-P_160

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.219.000 kr.
Grundværdi:	703.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.775.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	562.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Point køle/fryseskab, Ikea køle/fryseskab, Ikea indbygnings microovn, Ikea indbygnings ovn, AEG opvaskemaskine, Point
induktionskogeplade og Silverline emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ellemosevej 16, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4537
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 04.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til police.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab:

Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.200 Forbrug: 1.438,20 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

VAILLANT gasfyr

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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Ellemosevej 16, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4537
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 04.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.054	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	7.592	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.563
Husforsikring	kr.	6.122	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	4.675	I alt	kr.	3.226.613
Grundejerforening	kr.	500	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.	161			
Ejerudgift i alt 1 år		28.103			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.304 md./ 207.653 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.736 md./ 164.837 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: 03.09.2025
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: Ellemosevej 16, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4537
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 04.09.2025

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
Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.449.207	2.520.750	2.483.753	DKK	2,37	158.218	24,25	3,17			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Egely-Strandgård

Pligt til medlemskab: Ja

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 ejendomsskatteformen. 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Spildevandsplaner

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område, hvor der er planlagt ændring af kloakeringen med planlagt ikrafttrædelse 2032.



Adresse: Ellemosevej 16, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4537
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 04.09.2025

Renseklasse

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor et område, hvor der er udpeget rensklasse.

Varmeforsyning

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

BBR

Legehus på anslået 3 m² er ikke angivet på BBR og køber vil overtage dette 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". 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.