

**REAL**



## Vibevej 4, 4720 Præstø

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>252</b>
Kontant	<b>2.350.000</b>	Værelser	<b>8</b>
Ejerudgift	<b>2.435</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.161</b>
Byggeår/ombygget	<b>1977/1998</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **610-4627**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / [www.realmaeglerne.dk/præstø](http://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: Vibevej 4, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 610-4627  
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 29.06.2026



### STOR ETPLANSVILLA TÆT PÅ FJORD & SKOV I PRÆSTØ

I et roligt villakvarter i Præstø ligger denne rummelige villa med plads til den store familie. Her bor I med skoven og fjorden inden for få minutters afstand og med stisy-stemer, grønne områder og købstadens hyggelige gader som en naturlig del af hverdagen.

Samtidig får I hele 260 veludnyttede kvadratmeter i ét plan og flere solrige terrasser.

#### 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: Vibevej 4, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 610-4627  
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 29.06.2026

### STOR ETPLANSVILLA TÆT PÅ FJORD & SKOV I PRÆSTØ

I et roligt villakvarter i Præstø ligger denne rummelige villa med plads til den store familie. Her bor I med skoven og fjorden inden for få minutters afstand og med stisystemer, grønne områder og købstadens hyggelige gader som en naturlig del af hverdagen.

Samtidig får I hele 260 veludnyttede kvadratmeter i ét plan og flere solrige terrasser. Planløsningen samler huset omkring det store alrum og stuen, hvor ovenlysvinduer, brede glaspartier og lyse gulve giver rummene en åben og imødekommende fornemmelse. Her er plads til både spisebord, sofaområde og hverdagens mange aktiviteter, mens de store vinduespartier trækker haven tæt på. Køkkenet ligger separat, men med god forbindelse til opholdsrummene, og bryggerset giver en praktisk indgang til daglig. Boligen rummer flere værelser fordelt omkring huset, to badeværelser, et toilet, depotrum og gode muligheder for opdeling efter behov.

Multirummet og de tilhørende skure kan tænkes ind på mange måder, og I får alt i alt en indretning, der er velegnet til den store familie. Sammen bidrager trelagsvinduer og varmepumper fra 2021 til en bolig, der er opdateret på de vigtige linjer.

Udenfor fortsætter pladsen på tre terrasser mod både øst, syd og vest, så solen kan følges gennem dagen. Den overdækkede terrasse giver læ og opholdsmuligheder tæt ved huset, mens haven er enkel med græsplæne og grøn afskærmning.

Hverdagen glider let her på Vibevej. Via stier og rolige villaveje er der kort vej til både Præstø Skole, daginstitutioner, idrætsfaciliteter og indkøb, mens den hyggelige bymidte med specialbutikker, spisesteder inkl. Michelin, bibliotek og et skønt havnemiljø ligger inden for cykelafstand.

Fra adressen kan gåturen lige så vel føre gennem skovbunden som langs vandet, for Næbskoven venter få hundrede meter fra hoveddøren, og det samme gør kysten og udsigten over Præstø Fjord. Samtidig nås København på omtrent en time, så både hverdag og pendling hænger nemt sammen.

Adresse: Vibevej 4, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 610-4627  
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 29.06.2026



Stue



Stue



Stue



Alrum



Alrum



Køkken

Adresse: Vibevej 4, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 610-4627  
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 29.06.2026



Værelse



Værelse



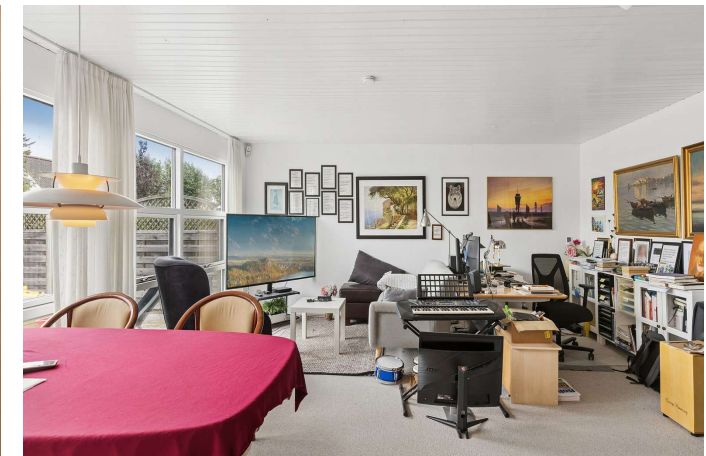
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse / kontor / Stue

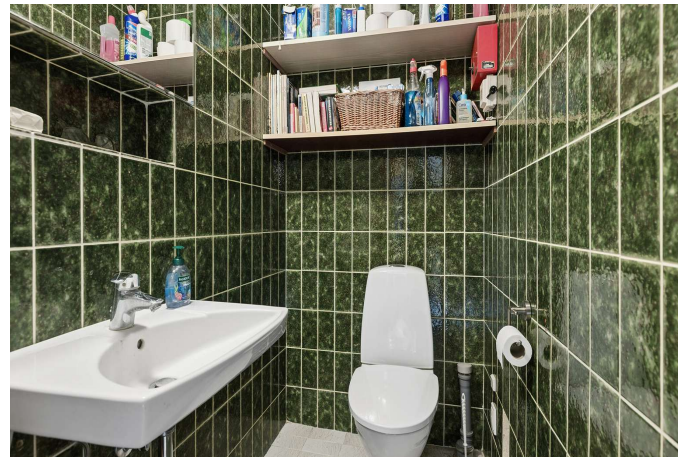
Adresse: Vibevej 4, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 610-4627  
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 29.06.2026



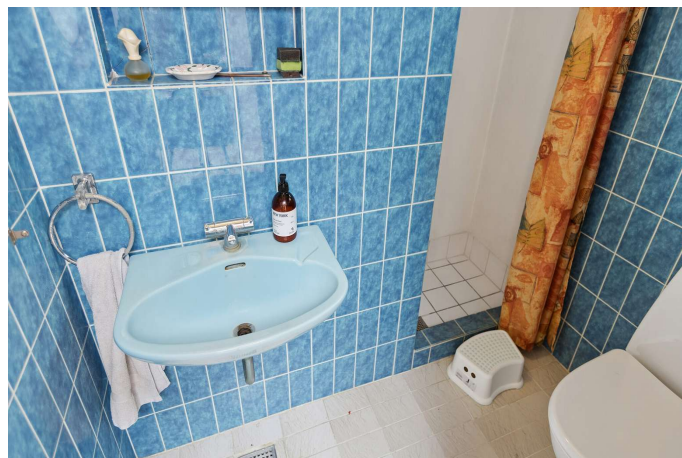
Badeværelse 1



Badeværelse 1



Badeværelse 1



Badeværelse 2



Gang



Bryggers

Adresse: Vibevej 4, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 610-4627  
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 29.06.2026



Motionsrum



Sauna / depot



Overdækket terrasse



Ejendommen



Have



Have

Adresse: Vibevej 4, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 610-4627  
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 29.06.2026



Carport



Præstø set fra luften



Præstø set fra luften



Præstø Havn



Præstø Havn



Fransk Forår på Torvet



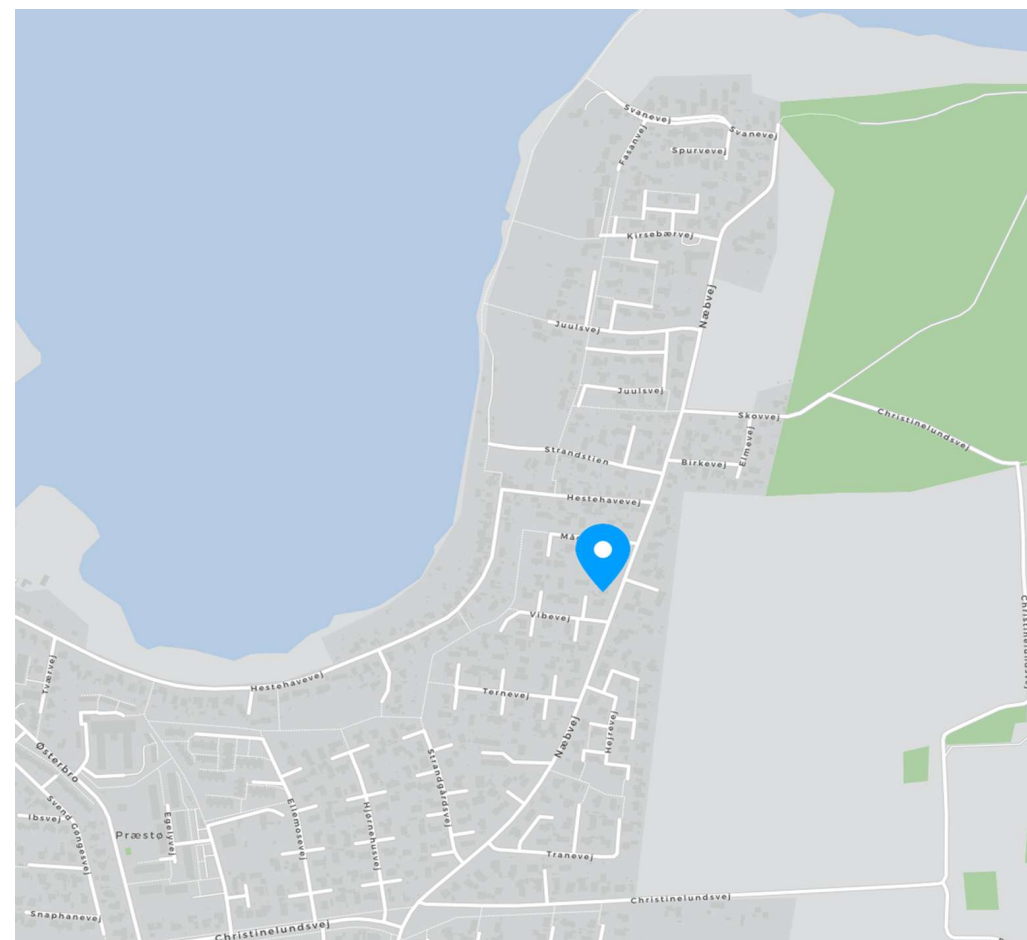
Adresse: Vibevej 4, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 610-4627  
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 29.06.2026



Stueplan

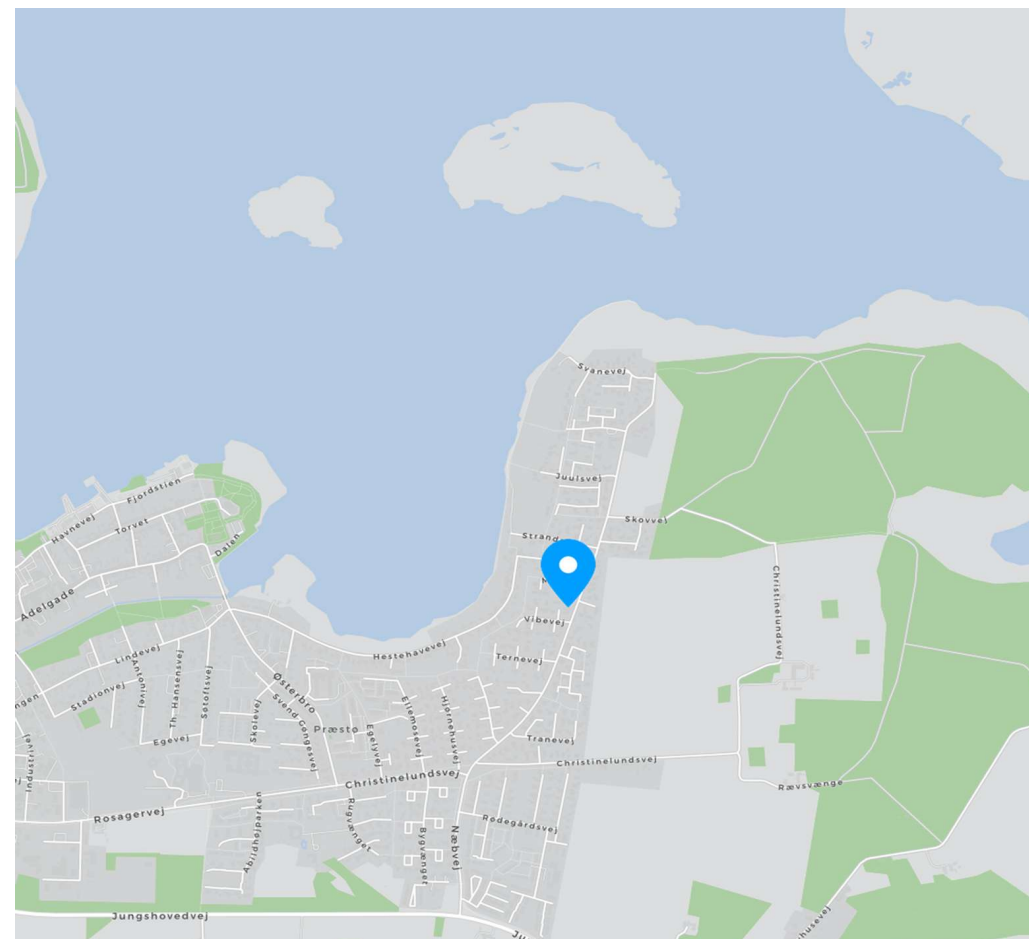
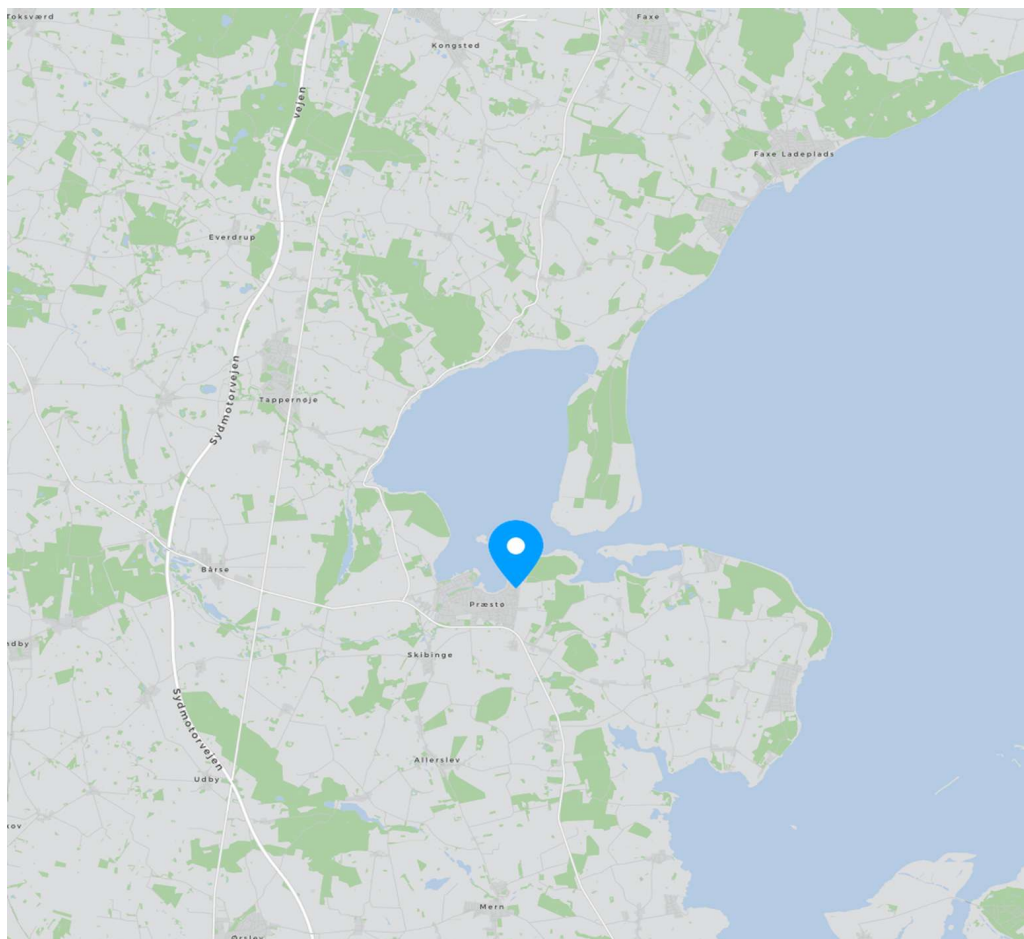




Adresse: Vibevej 4, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 610-4627  
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 29.06.2026



Adresse: Vibevej 4, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 610-4627  
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 29.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 16hx Skibinge By, Skibinge  
BFE-nr.: 2547982  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1977/1998

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 2.716.000  
Grundværdi: 776.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.869.600  
Grundlag for grundskyld: 620.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.161 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 252 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 28 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

- Nr. 1: 20.06.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

**Planer**

Kommuneplan B 16.08 - Boligområde Christinelund  
Lokalplan Byplanvedtægt 4 - Egely og Strandparken nordvest for Næbvej

Tilbehør:

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

Komfur (Keramisk kogeplade ), Emhætte, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Fryser, Køleskab, Markise

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vibevej 4, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 610-4627  
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 29.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.800                      Forbrug: 22.007 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: 2 x luft-til-luft varmepumper (2021)

Ejendommens primære varmekilde: 2 x luft-til-luft varmepumper (2021)

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

2 x luft-til-luft varmepumpe (2021) og brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Vibevej 4, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 610-4627  
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 29.06.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	9.535
Grundskyld	kr.	8.381
Renovation	kr.	3.000
Skorstensfejning	kr.	650
Grundejerforening	kr.	450
Rottebekæmpelse	kr.	200
Husforsikring	kr.	7.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.216

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.350.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.950
I alt	kr.	2.365.950

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.

**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: Vibevej 4, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 610-4627  
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 29.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.284.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: GF Egely-Strandgård

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**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.

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Skovbyggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Spildevandsplaner

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan med planlagt separatvlokering med planlagt ikrafttrædelse 2032.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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