



REAL

## Over Lyngen 6, Stavreby, 4720 Præstø

|                  |                      |             |              |
|------------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>112</b>   |
| Kontantpris      | <b>795.000</b>       | Erhverv m2  | <b>230</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.536</b>         | Grund m2    | <b>1.531</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1900/2006</b>     | Energimærke | <b>C</b>     |

Sagsnr. **610-4651**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

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

Adresse: Over Lyngen 6, Stavreby, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651  
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 30.01.2026



### Beskrivelse:

#### MULIGHEDER OG NATUR I SKØN KOMBINATION

Der er mange drømme, som kan realiseres her. Huset ligger frit midt i smuk natur på halvøen Jungshoved, hvor et rigt dyre- og fugleliv sammen med en rolig atmosfære sætter scenen for dit næste boligeventyr. Og fordi ejendommen kan købes som flexbolig, kan det være såvel dit næste hjem som dit nye fristed, der slår dørene op i de grønne omgivelser.

Grunden breder sig over 1.531 kvadratmeter med brugbare udbygninger, der for eksempel giver plads til hobbyprojekterne, og et hus, som du også kan præge med dine gode idéer. Her er mulighederne lige så mange, som naturen er skøn.

Derudover får du følelsen af, at de åbne vidder og den fantastiske natur smelter sammen med matriklen, ligesom du blandt andet kan kigge direkte over markerne og opleve havørne, der suser hen over den høje himmel. Beliggenheden placerer dig tæt på et kystvendte sommerhusområde med både badebroer og skove. Samtidig er der blot otte kilometer til købstaden Præstø, der byder på alt fra skoler og indkøb til et hyggeligt handelsstrøg, kulturtilbud, spisesteder og maritimt havnemiljø.

Selve boligen fordeler sine kvadratmeter over to etager. Stueplan er indrettet med et køkken, en stue, et værelse, en entré og et gangareal mellem køkkenet og badeværelset, hvor der er ekstra opbevaringsplads. Desuden kan der nemt etableres et eller flere værelser på førstesalen. Det skal ligeledes bemærkes, at huset er forsynet med nyere, gode vinduer med energiruder samt oliefy.

Mon det er dig, der skal skabe den perfekte feriebolig eller nyde hverdagen året rundt i naturskønne omgivelser? Så er det nu, du skal slå til.

### 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: Over Lyngen 6, Stavreby, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651  
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 30.01.2026



Badeværelse



Stue



Stue



Stue



Soveværelse



Værelse

Adresse: Over Lyngen 6, Stavreby, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651  
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 30.01.2026



Værelse



Køkken



Entre



Gang



Stue / alrum



Stue / alrum

Adresse: Over Lyngen 6, Stavreby, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651  
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 30.01.2026



Udendørs



Set fra haven



Udhus



Gårdsplads



Set fra vejen med carport



Aften stemning

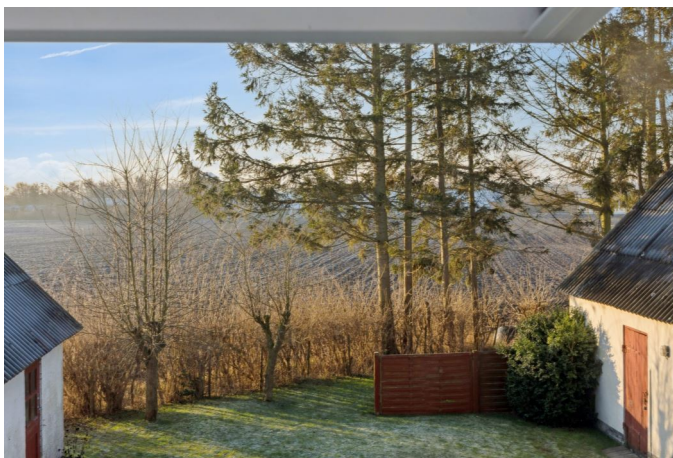
Adresse: Over Lyngen 6, Stavreby, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651  
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 30.01.2026



Gårdsplads



Markudsig



Markudsig



Markudsig



Udhus



Udhus med fyr-/vaskerum

Adresse: Over Lyngen 6, Stavreby, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651  
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 30.01.2026



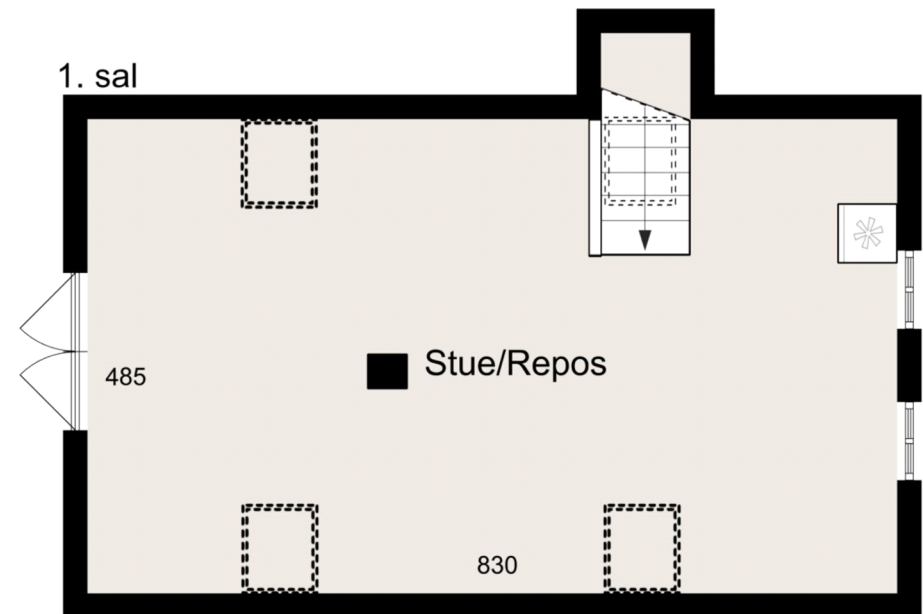
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar



1. sal

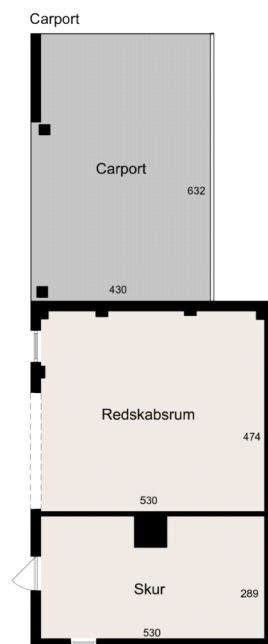


Vejledende tegning uden ansvar

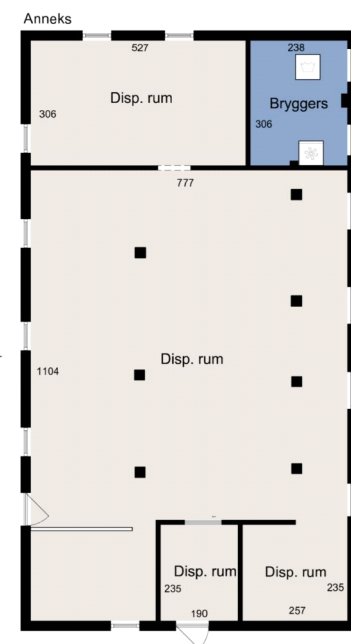
Adresse: Over Lyngen 6, Stavreby, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651  
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

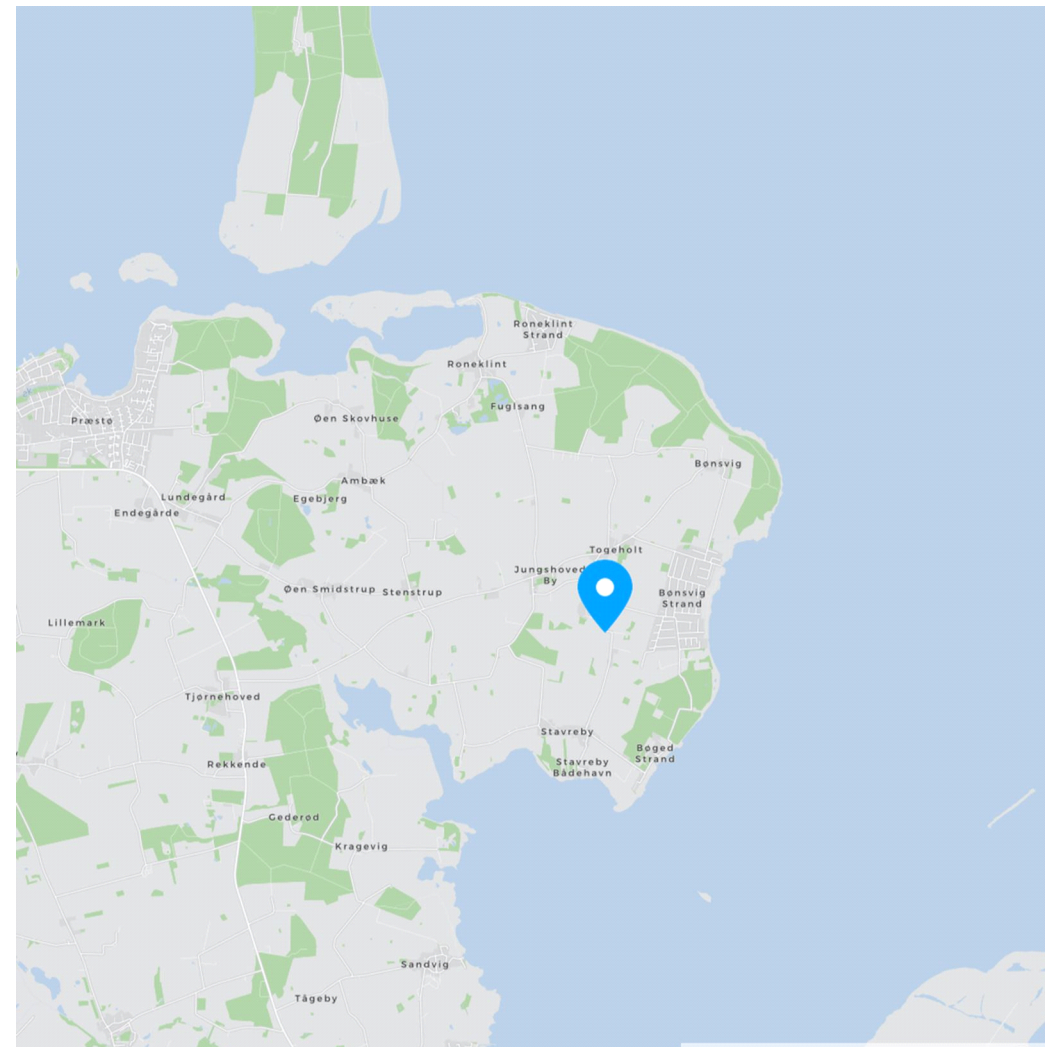


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Over Lyngen 6, Stavreby, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651  
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 30.01.2026

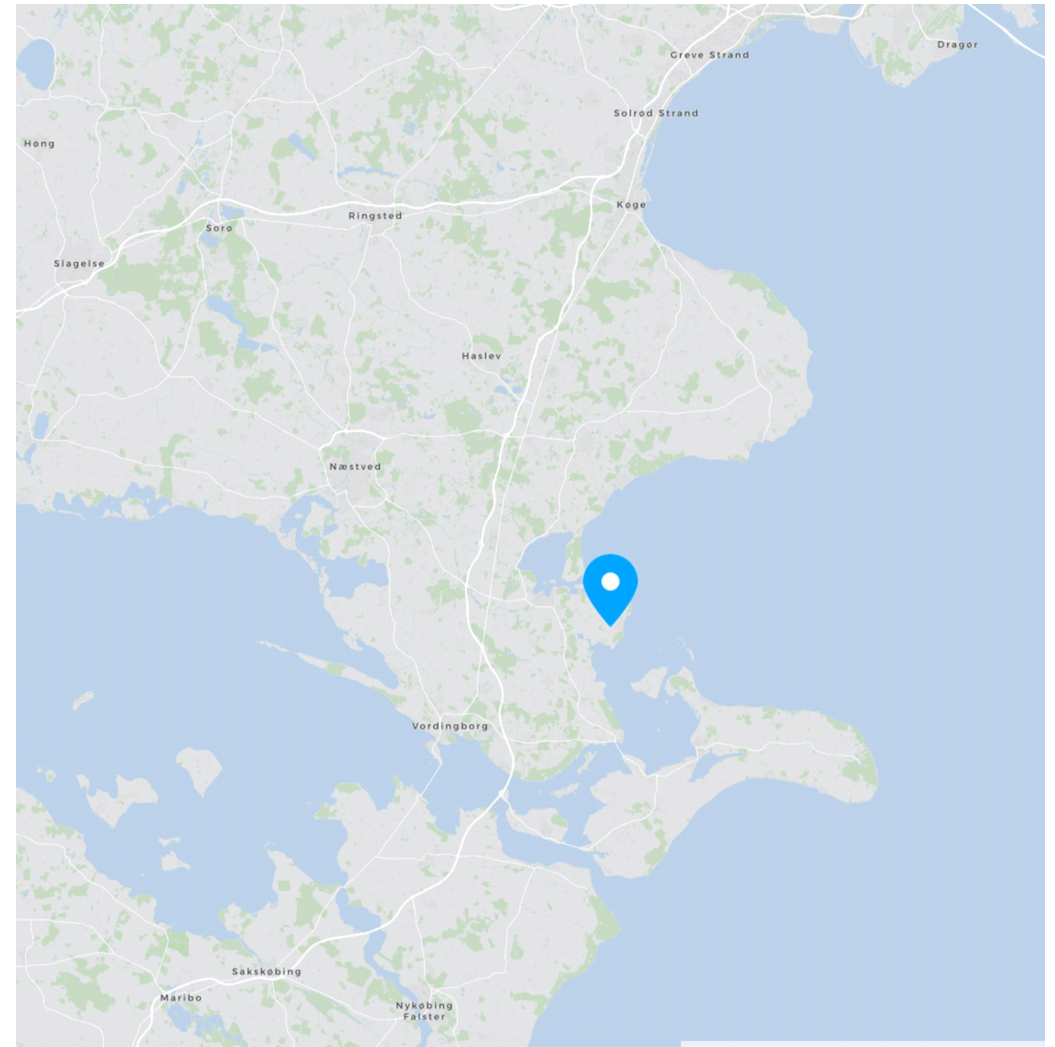
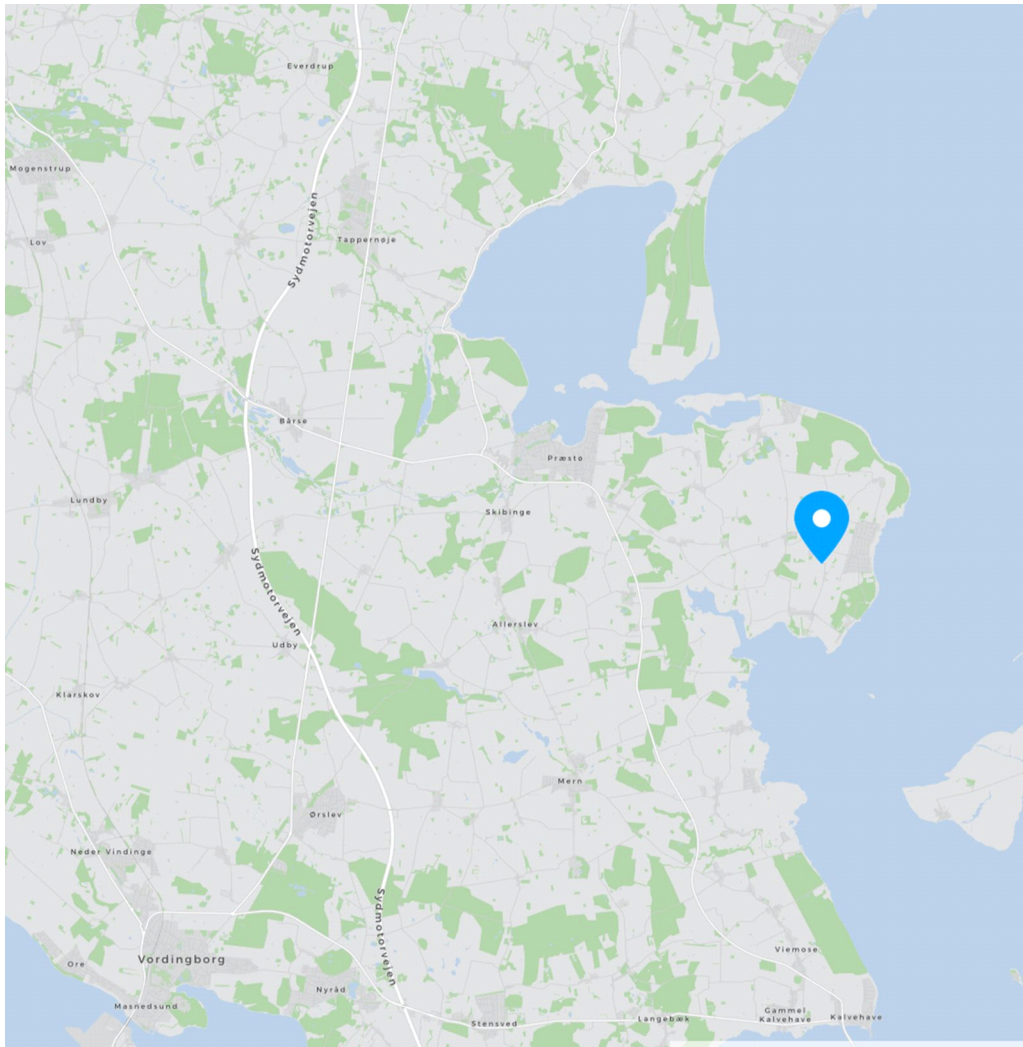


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Over Lyngen 6, Stavreby, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651  
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 30.01.2026





Adresse: Over Lyngen 6, Stavreby, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651  
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 30.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                                                   |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                                     |
| Må benyttes til:    | Beboelsesejendom                                                  |
| Kommune:            | Vordingborg                                                       |
| Matr.nr.:           | 11 b Stavreby By, Jungshoved                                      |
| BFE-nr.:            | 100580968                                                         |
| Zonestatus:         | Landzone                                                          |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                                        |
| Vej:                | Offentlig                                                         |
| Kloak:              | Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet) |
| Varmeinstallation:  | Oliefyr                                                           |
| Opført/ombygget år: | 1900/2006                                                         |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024        |
| Ejendomsværdi:               | 795.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 225.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 636.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 180.000 kr. |

##### **Arealer\***

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Grundareal:                | 1.531 m <sup>2</sup> |
| Erhvervsareal:             | 230 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:          | 112 m <sup>2</sup>   |
| - heraf udnyttet tagetage: | 40 m <sup>2</sup>    |

##### Øvrige arealer:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen

Kommuneplan: 2022-2034  
Kommuneplan: Planstrategi 2019

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
El-komfur med keramisk kogeplade og emhætte. Følgende tilhører lejer og medfølger ikke i handlen: Køle-/fryseskab, dybfryser, opvaskemaskine (smal), tørretumbler og vaskemaskine (smal).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Over Lyngen 6, Stavreby, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651  
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 30.01.2026

#### Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:  
Forsikringsselskab: Topdanmark  
Særlige forhold ved forsikringen:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.000 Forbrug: 1.505,00 liter  
Udgiften er beregnet i år: 2026  
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen  
Oliefyr og 2 x sol-/ventilationspanel.

#### 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

#### 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.

##### **Bevaringsværdig ejendom**

Ejendommen er jf. SAVE noteret som bevaringsværdig med bevaringsværdi på 6 for bygning 11, 6 for bygning 12 og 6 for bygning 13.

##### **Konsekvensområder for produktionserhverv**

Ejendommen er beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv

##### **Varmeplaner**

Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af Strategisk Energiplan 2023 med forsyningsform: Individuel varmforsyning

##### **Grundvand - Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser

##### **Grundvand - Følsomme indvindingsområder**

Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde i form af nitratfølsomt indvindingsområde

##### **Anslåede værdier**

Da ejendommen er udstykket er følgende værdier anslåede: Ejendomsvurdering 2024, grundværdi 2024, ejendomsskat 2026, ejendomsværdiskat 2026 og præmie for husforsikring.

##### **Køb som flexbolig?**

En flexbolig er et helårshus, som ejeren har fået en personlig tilladelse til at anvende som fritidsbolig. Ejeren er dermed ikke bundet af den bopælspligt, som helårshuse er behæftet med. Ejeren kan desuden senere frit "omdanne" fritidshuset til helårsbolig



Adresse: Over Lyngen 6, Stavreby, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651  
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 30.01.2026

igen.



Adresse: Over Lyngen 6, Stavreby, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651  
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                      |     |         |
|-------------------|-----|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 3.244  | Kontantpris/udbetaling                                                                                    | kr. | 795.000 |
| Grundskyld        | kr. | 2.430  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                          | kr. | 15.734  |
| Husforsikring     | kr. | 4.500  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                              | kr. | 6.650   |
| Renovation        | kr. | 6.737  |                                                                                                           | kr. | 817.384 |
| Skorstensfejning  | kr. | 422    | I alt                                                                                                     |     |         |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 237    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt                      |     |         |
| Tømningsbidrag    | kr. | 864    | udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og |     |         |
|                   |     |        | bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.        |     |         |

Ejerudgift i alt 1 år

18.434

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.326 md./ 51.906 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.527 md./ 42.330 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: 28.01.2026  
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: Over Lyngen 6, Stavreby, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4651  
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

# 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 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.