



REAL

Næbvej 5A, 4720 Præstø

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	81
Købspris	895.000	Værelser	3
Boligydelse	4.381	Byggeår	1991
Forbrugsafh. udgift	642	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4501**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Næbvej 5A, 4720 Præstø
Købspris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4501
Boligydelse/md.: kr. 4.381

Dato: 14.05.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

FLOT ANDELSRÆKKEHUS I PRÆSTØ

Ikke ret langt fra hverken fjord eller skov ligger dette fine andelsrækkehus i Præstø. Boligen fremstår meget velholdt, og den er tilsvarende overordentligt velindrettet med blandt andet to regulære værelser og et anseeligt opholdsrum. En udestue og en dejlig have får I også glæde af. Velkommen.

Beliggenheden er med god grund eftertragtet, for I er tæt på både midtbyen og smuk natur. Det tager ikke mange øjeblikke at nå ind til centrum af den charmerende, gamle købstad, hvor I vil opleve eksempelvis det hyggelige havnemiljø, gode spisesteder og et velassorteret butiksudvalg. På samme vis er der gåafstand til fjorden og Næbskoven.

I bliver en del af en sund og veldrevet andelsboligforening. Udefra fremstår enderækkehuset med et nydeligt udtryk. De røde mursten, det røde tag og hvide vinduesrammer slår tonen an, og inden døre er det ligeledes et fortræffeligt udtryk, I møder. I opholdsrummet, hvor stue og køkken er arrangeret i åben forbindelse, er der så sent som i 2023 installeret et nyt køkken med glatte fronter. Det sirlige design står skarpt til de lyse asketrægulve og det behagelige lysindfald i stueafdelingen.

Boligens kvadratmeter er udnyttet til fulde, og foruden opholdsrummet tilgodeses I af to regulære værelser og et badeværelse med brus. Bemærk, at der i 2023 også blev udkiftet vandvarmer.

I 2024 blev udestuen forsynet med et nyt tag og to nye vinduesfag. Den er særdeles anvendelig fra det allertidligste forår, og ude i selve haven er der en skøn stemning med alskens buske, træer og bede. Et lille "anneks" er der også.

Kontakt os for en fremvisning eller yderligere information allerede i dag.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Næbvej 5A, 4720 Præstø
Købspris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4501
Boligydelse/md.: kr. 4.381

Dato: 14.05.2025



køkken



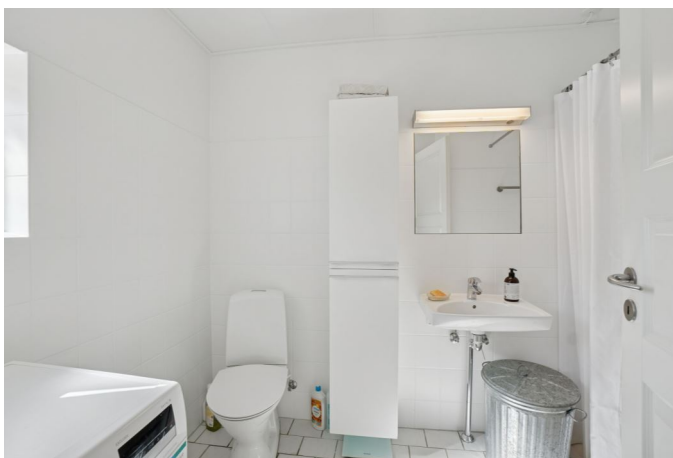
køkken



køkken



køkken



badeværelse



gang

Adresse: Næbvej 5A, 4720 Præstø
Købspris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4501
Boligydelse/md.: kr. 4.381

Dato: 14.05.2025



stue



opholdsstue



stue



stue



dagligstue



stue

Adresse: Næbvej 5A, 4720 Præstø
Købspris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4501
Boligydelse/md.: kr. 4.381

Dato: 14.05.2025



soveværelse



værelse



værelse



udestue



anneks



have

Adresse: Næbvej 5A, 4720 Præstø
Købspris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4501
Boligydelse/md.: kr. 4.381

Dato: 14.05.2025



ejendommen



ejendommen



ejendommen



ejendommen



ejendommen



ejendommen

Adresse: Næbvej 5A, 4720 Præstø
Købspris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4501
Boligydelse/md.: kr. 4.381

Dato: 14.05.2025



fælles areal



fælles areal



fælles areal



fælles areal



luftfoto

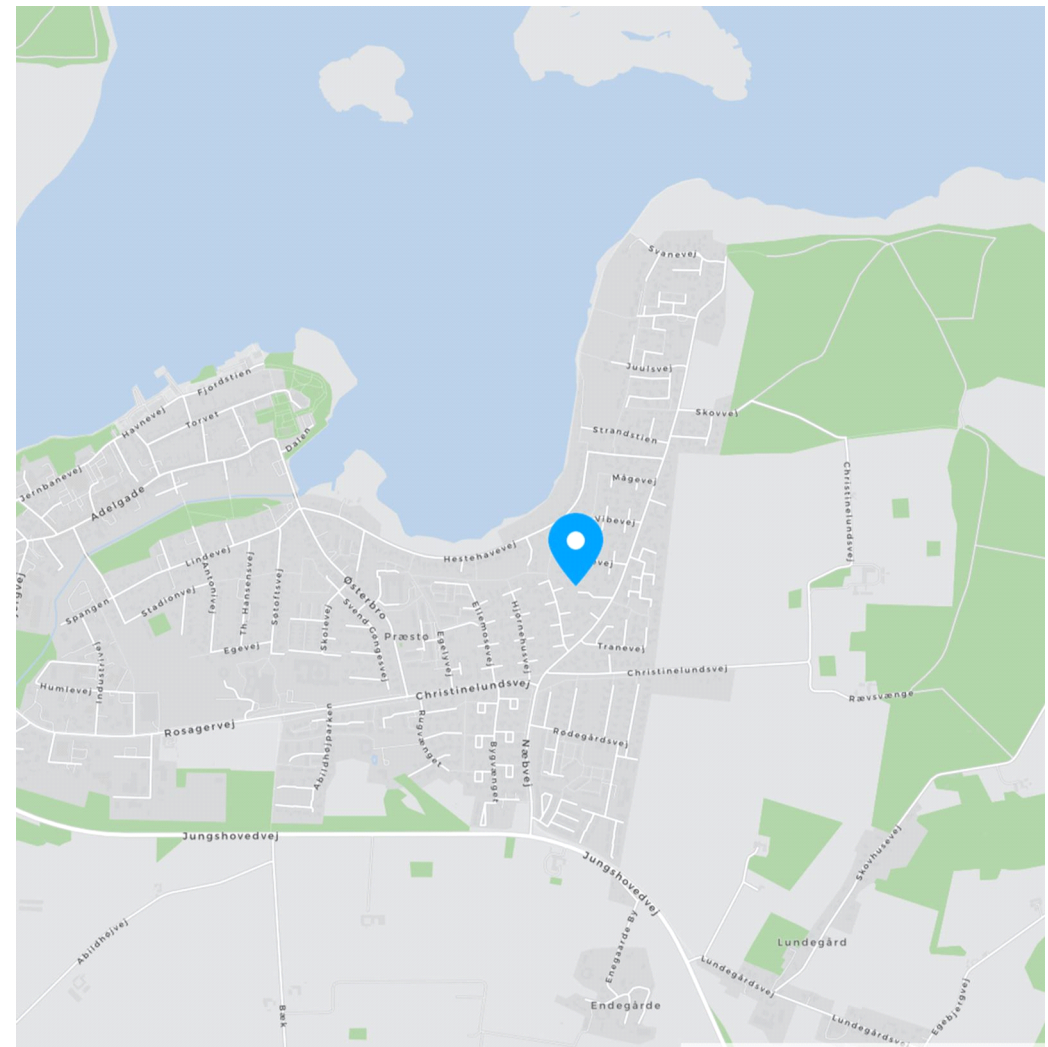
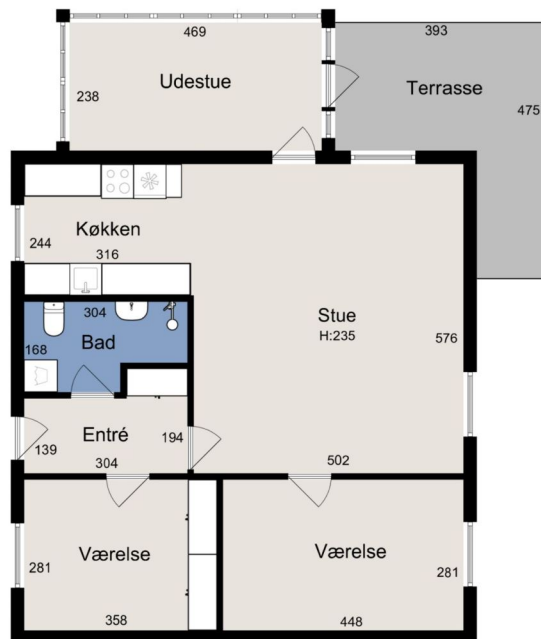


luftfoto

Adresse: Næbvej 5A, 4720 Præstø
Købspris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4501
Boligydelse/md.: kr. 4.381

Dato: 14.05.2025

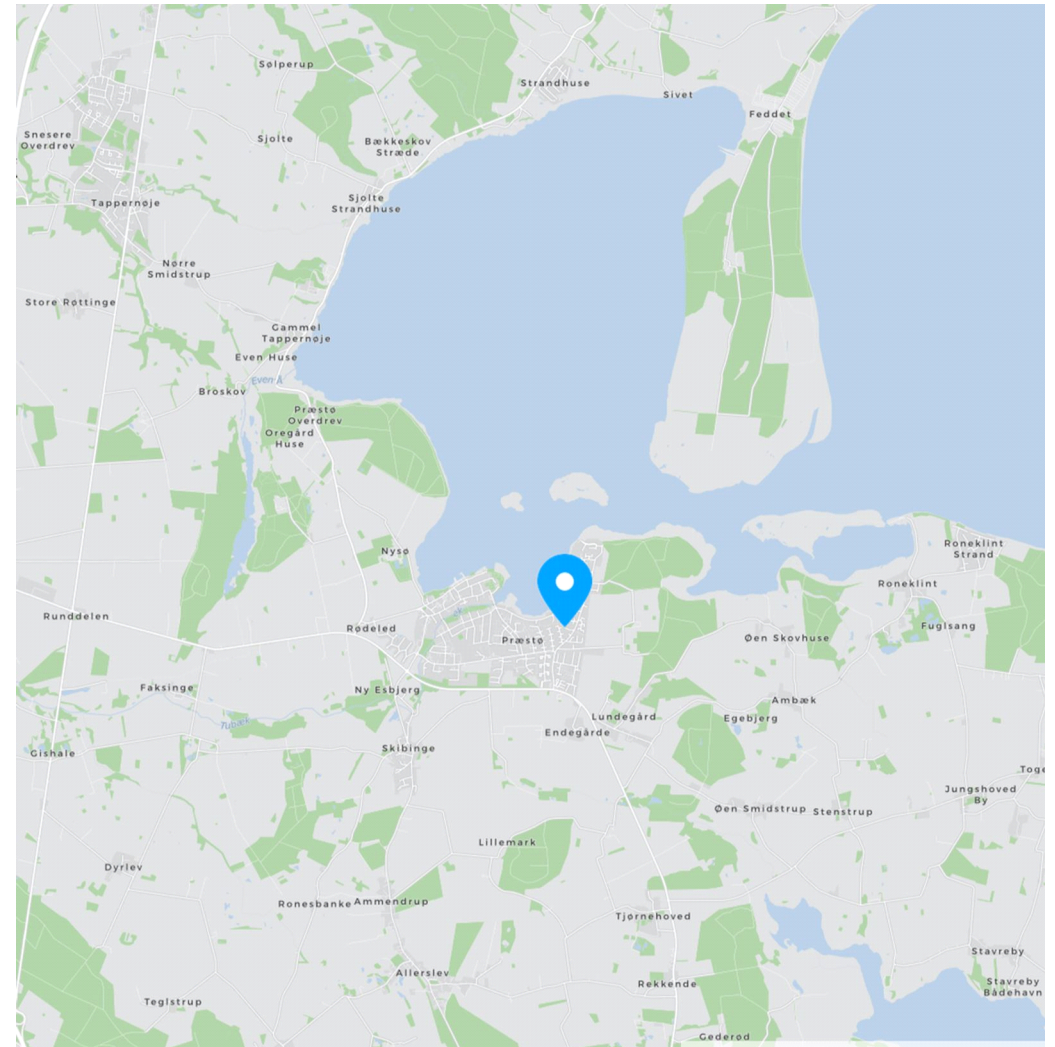
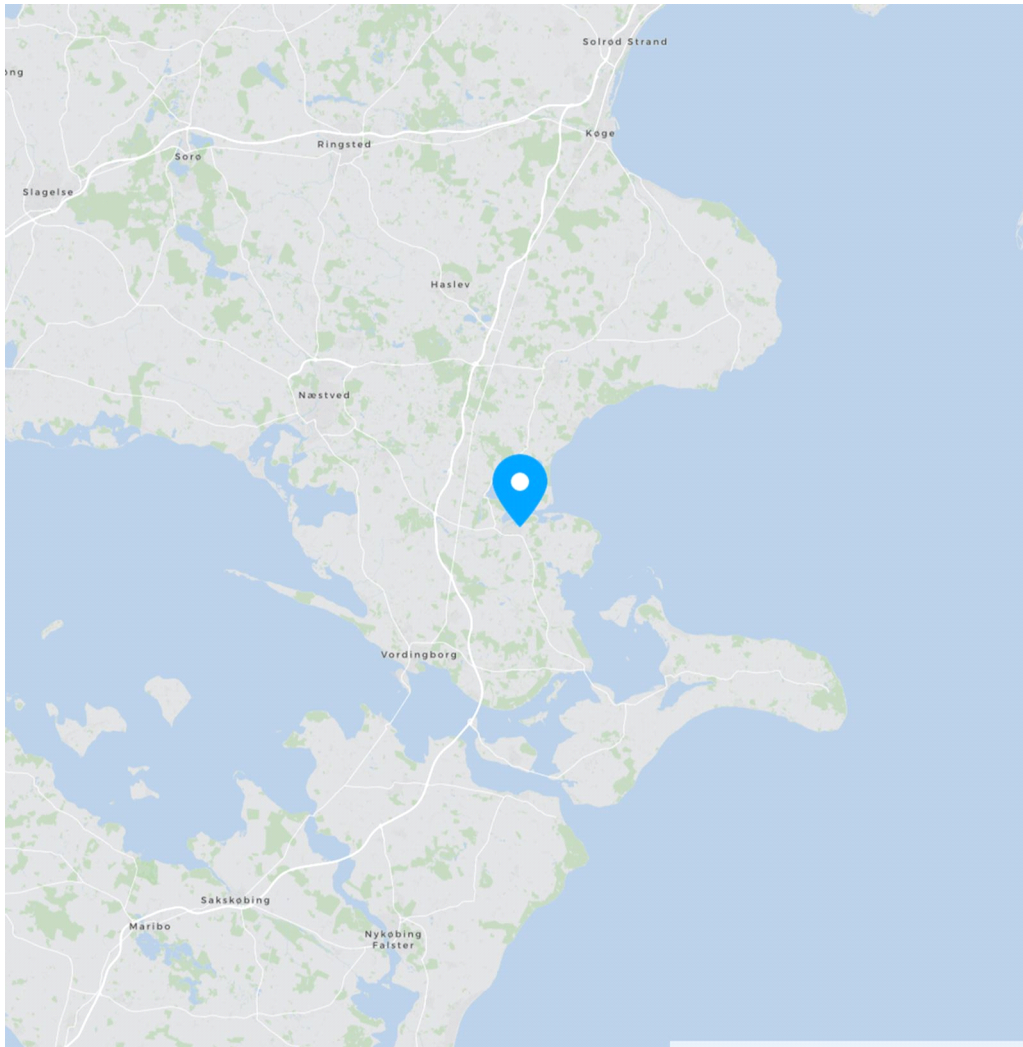


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Næbvej 5A, 4720 Præstø
Købspris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4501
Boligyldelse/md.: kr. 4.381

Dato: 14.05.2025





Adresse: Næbvej 5A, 4720 Præstø
Købspris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4501
Boligydelse/md.: kr. 4.381

Dato: 14.05.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 21 cd Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.: 2548268
Opført/ombygget år: 1991
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: 15.12.2022
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 19.150.000
Energimærkning: Energimærke C.

Andelsboligen:

Må benyttes til: Helårsbeboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 898653/10095982
Fordelingstal vedr. boligafgift: 81/893
Evt. bemærkninger til boligafgiftens fordeling:
Brugsret: Fællesområder, parkeringsplads, fælles
udhus/værksted, petanquebane, trailerordning og eget udhus.

Fællesfaciliteter: Fællesområder, parkeringsplads, fælles
udhus/værksted, petanquebane og trailerordning.

Arealer: *
Boligareal ifølge BBR: 81 m²
Andre arealer ifølge BBR: 25 m²
- heraf Udhus: 6 m²
- heraf Udestue: 13 m²
- heraf "Anneks": 6 m²

* Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Indbygningsovn, Keramisk el-kogeplade, Emhætte, Køle-/fryseskab, Vaskemaskine.

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

11.04.1964 Dok. om vej mv.
11.04.1964 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
13.02.1991 Dok. om vej mv.

Lokalplan: Byplanvedtægt nr. 4, byplanvedtægt nr. 6 og lokalplan nr. 30

Kommuneplan: B 16.08 Boligområde Christinelund

Grundejerforening: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Næbvej 5A, 4720 Præstø
Købspris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4501
Boligydelse/md.: kr. 4.381

Dato: 14.05.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.700 Forbrug: 730,90 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Gasfyr.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos ALKA Forsikring
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police.

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsskattereform

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris. Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem 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 være væsentlige for den enkelte forening. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Områdeklassificeret

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.



Adresse: Næbvej 5A, 4720 Præstø
Købspris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4501
Boligydelse/md.: kr. 4.381

Dato: 14.05.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	898.653
Forbedringer	kr.	
Særligt tilpasset inventar	kr.	
Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	898.653
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	3.653

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 895.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr.
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 895.000

Boligydelse:

Boligafgift, jf. besvarelse fra administrator	kr.	48.744
Renovation (opkræves af kommunen i februar)	kr.	3.825

Boligydelse i alt pr. år kr. 52.569
Boligydelse i alt pr. md. kr. 4.381

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	895.000
Forudbetaling af boligafgift/depositum	kr.	4.062
Gebyr til administrator	kr.	1.875

I alt kr. 900.937

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	895.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	391.711
Teknisk pris	kr.	1.286.711



Adresse: Næbvej 5A, 4720 Præstø
Købspris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4501
Boligydelse/md.: kr. 4.381

Dato: 14.05.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: JA
Fremleje: ____ Ja ☒ Nej Der henvises til vedtægter
Husdyr: ☒ Ja ____ Nej Der henvises til husorden

Gæld uden for købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
-------------	-------	----------

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nordea Kredit	Kontantlån		5.100.095	4.023.841	0,5	2050	Nej	Ingen	

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

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.