



REAL

## Landsbyvænget 6, Bårse, 4720 Præstø

|                     |                    |             |             |
|---------------------|--------------------|-------------|-------------|
| Ejd. type           | <b>Andelsbolig</b> | Bolig m2    | <b>83</b>   |
| Købspris            | <b>850.000</b>     | Værelser    | <b>3</b>    |
| Boligydelse         | <b>2.075</b>       | Byggeår     | <b>1987</b> |
| Forbrugsafh. udgift | <b>900</b>         | Energimærke | <b>D</b>    |

Sagsnr. **610-4508**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. 55991417 / [www.realmaeglerne.dk/præstø](http://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: Landsbyvænget 6, Bårse, 4720 Præstø  
Købspris: kr. 850.000

Sagsnr.: 610-4508  
Boligyldelse/md.: kr. 2.075

Dato: 16.06.2025



### Beskrivelse af andelsboligen:

#### ENDERÆKKEHUS - ATTRAKTIV ANDELSBOLIG

Det er i en sund, solid og attraktiv andelsboligforening i Bårse, at I finder dette rækkehus, der er opført i 1987, og stedet er løbende opdateret og vedligeholdt. Indretningen er god, og I får optimale løsninger såsom en luft-til-luft-varmepumpe og fibernet.

I kan se frem til 83 kvm i ét plan, som blandt andet prydes af de flotte parketgulve. Gulvene er slebet og lakeret i 2021, og samme år har man fjernet savsmuldstapeten og opsat filt og glasvæv. Så sent som i 2025 er stuen og de to værelser malet, og kort sagt kan I flytte lige ind.

Indretningen er dejlig med den brede stue, som har et flot lysindfald og dobbeltdør til terrassen, hvilket sikrer sammenhæng mellem ude og inde. I modsatte retning er der adgang til det klassiske køkken, der er funktionelt i vinkelform. Fra køkkenet har I adgang til bryggerset, som har en håndvask, og derfor bliver et oplagt grovkøkken.

De to værelser er med integrerede skabe, så her er der fin plads til garderoben og opbevaring foruden sengene, kontorpladsen eller lige det, som passer jer. Til slut skal I se badeværelset med en bruseniche.

Glæd jer til at træde ud i haven, hvor drivhuset på cirka seks kvm kom til i 2021, og her kan I forlænge sæsonen både fra tidligt foråret og ind i efteråret. Udemiljøet er desuden flisebelagt og overskueligt at holde.

I forbindelse med andelsboligforeningen er der grønne arealer, og i Bårse finder I yderligere skønt natur. I kan eksempelvis begive jer til Bårsesøerne Naturområde, hvor stier snor sig omkring søer og varieret bevoksning. Samtidig har byen det praktiske i form af busforbindelser og Brugsen, som ligger under 500 meter fra adressen. Endelig bor I mellem købstæderne Næstved og Præstø, så der er hurtig adgang til flere faciliteter.

### 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: Landsbyvænget 6, Bårse, 4720 Præstø  
Købspris: kr. 850.000

Sagsnr.: 610-4508  
Boligydelse/md.: kr. 2.075

Dato: 16.06.2025



badeværelse



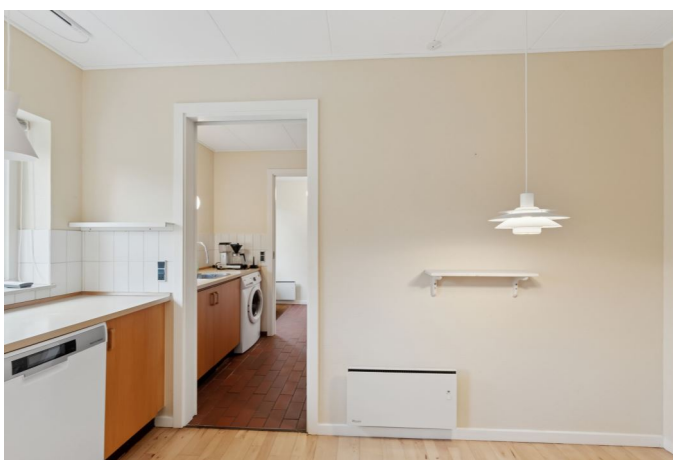
køkken



køkken



køkken



køkken



køkken

Adresse: Landsbyvænget 6, Bårse, 4720 Præstø  
Købspris: kr. 850.000

Sagsnr.: 610-4508  
Boligydelse/md.: kr. 2.075

Dato: 16.06.2025



dagligstue



dagligstue



dagligstue



dagligstue



soveværelse

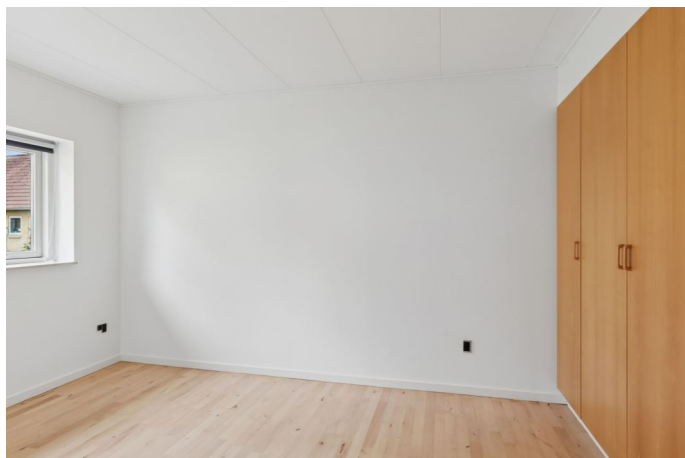


soveværelse

Adresse: Landsbyvænget 6, Bårse, 4720 Præstø  
Købspris: kr. 850.000

Sagsnr.: 610-4508  
Boligydelse/md.: kr. 2.075

Dato: 16.06.2025



soveværelse



entre



gang



terrasse



terrasse



terrasse

Adresse: Landsbyvænget 6, Bårse, 4720 Præstø  
Købspris: kr. 850.000

Sagsnr.: 610-4508  
Boligyldelse/md.: kr. 2.075

Dato: 16.06.2025



drivhus



drivhus



ejendommen



ejendommen



fælles areal



fælles areal

Adresse: Landsbyvænget 6, Bårse, 4720 Præstø  
Købspris: kr. 850.000

Sagsnr.: 610-4508  
Boligydelse/md.: kr. 2.075

Dato: 16.06.2025



ejendommen



ejendommen



terrasse



ejendommen



ejendommen



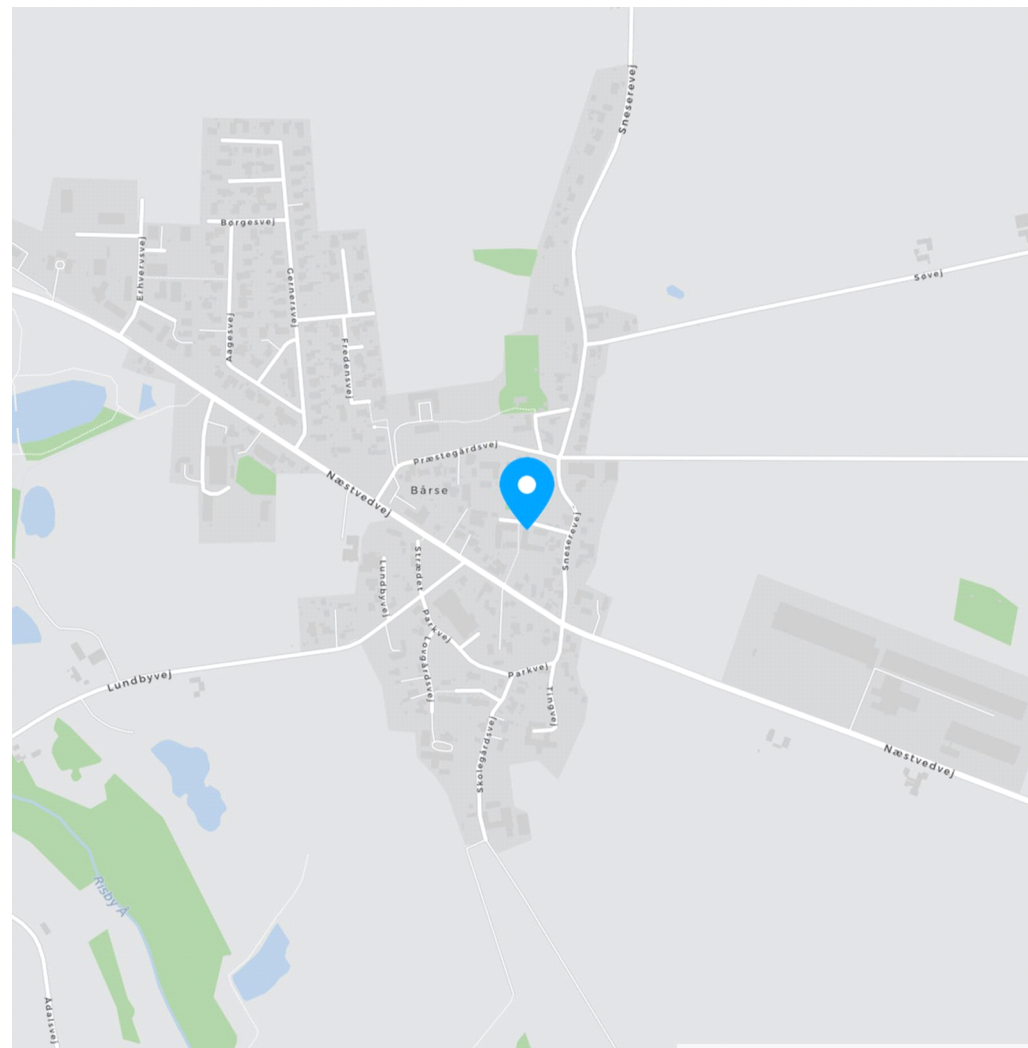
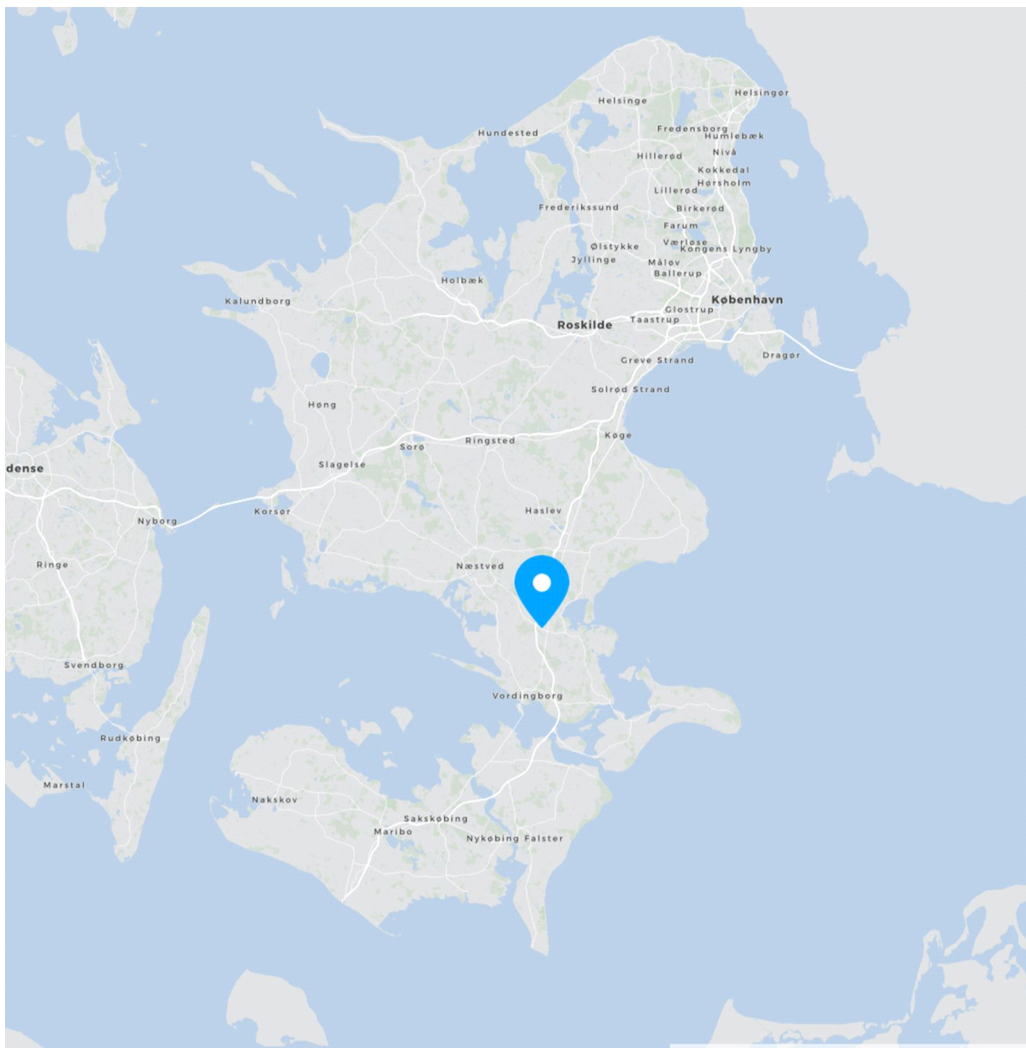
by



Adresse: Landsbyvænget 6, Bårse, 4720 Præstø  
Købspris: kr. 850.000

Sagsnr.: 610-4508  
Boligydelse/md.: kr. 2.075

Dato: 16.06.2025





Adresse: Landsbyvænget 6, Bårse, 4720 Præstø  
Købspris: kr. 850.000

Sagsnr.: 610-4508  
Boligydelse/md.: kr. 2.075

Dato: 16.06.2025

#### Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 23 c Bårse By, Bårse  
BFE-nr.: 2541321  
Opført/ombygget år: 1987  
Zonestatus: Landzone  
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering  
Pr.: 01.10.2012  
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 14.025.668  
Energimærkning: Energimærke D.

#### Andelsboligen:

Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Andelnr.:  
Fordelingstal vedr. formuen: 24900/369960  
Fordelingstal vedr. boligafgift: 954207/14025668  
Evt. bemærkninger til boligafgiftens fordeling:  
Oprindeligt indskud udgør kr. 123.969  
Brugsret: Eget udhus

Fællesfaciliteter: Parkering og fællesområde

Arealer: \*  
Boligareal ifølge BBR: 83 m<sup>2</sup>  
Andre arealer ifølge BBR: 10 m<sup>2</sup>  
- heraf Udhus: 4 m<sup>2</sup>  
- heraf Drivhus, EJ BBR: 6 m<sup>2</sup>

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

#### Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):  
EI-komfur med keramisk kogeplade, Emhætte, Køleskab.

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)\*):  
Opvaskemaskine kr. 0, Vaskemaskine kr. 0.

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

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

Nr. 1 lyst d. 25.01.1985 lbnr. 2722-28 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn:  
28\_AH-N\_532

Lokalplan: Nr. 59 Centerområde i Bårse

Kommuneplan: C 02.01 Centerområde Bårse  
B 02.01 Boligområde Bårse

**Grundejerforening:** Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Landsbyvænget 6, Bårse, 4720 Præstø  
Købspris: kr. 850.000

Sagsnr.: 610-4508  
Boligydelse/md.: kr. 2.075

Dato: 16.06.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.800 Forbrug: 7.043,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: El-varme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Luft-til-luft varmepumpe, el-varme og METRO el-vandvarmer.

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 Købstædernes Forsikring  
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til policen.

Ejerpantebreve i andelsboligen:

|                  |     |         |
|------------------|-----|---------|
| Afgiftspantebrev | kr. | 237.500 |
| Afgiftspantebrev |     |         |

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: Landsbyvænget 6, Bårse, 4720 Præstø  
Købspris: kr. 850.000

Sagsnr.: 610-4508  
Boligydelse/md.: kr. 2.075

Dato: 16.06.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

|                                                |            |                |
|------------------------------------------------|------------|----------------|
| Andel i foreningens formue                     | kr.        | 954.207        |
| Forbedringer                                   | kr.        |                |
| Særligt tilpasset inventar                     | kr.        |                |
| Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand          | kr.        |                |
| Fradrag for mangler                            | kr.        |                |
| <b>Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5</b> | <b>kr.</b> | <b>954.207</b> |
| Evt. nedslag i maksimalprisen                  | kr.        | 104.207        |

**Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 850.000**

|                                                  |            |                |
|--------------------------------------------------|------------|----------------|
| Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 | kr.        |                |
| <b>Samlet overdragelsessum inkl. løssøre</b>     | <b>kr.</b> | <b>850.000</b> |

Boligydelse:

|                                               |     |        |
|-----------------------------------------------|-----|--------|
| Boligafgift, jf. besvarelse fra administrator | kr. | 24.900 |
|-----------------------------------------------|-----|--------|

|                                  |            |              |
|----------------------------------|------------|--------------|
| Boligydelse i alt pr. år         | kr.        | 24.900       |
| <b>Boligydelse i alt pr. md.</b> | <b>kr.</b> | <b>2.075</b> |

Kontantbehov ved køb:

|                                        |     |         |
|----------------------------------------|-----|---------|
| Købspris / udbetaling                  | kr. | 850.000 |
| Forudbetaling af boligafgift/depositum | kr. | 2.075   |
| Gebyr til foreningen                   | kr. | 3.000   |

**I alt kr. 855.075**

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 fratrullet 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.        | 850.000        |
| Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver: | kr.        | -30.366        |
| <b>Teknisk pris</b>                                                   | <b>kr.</b> | <b>819.634</b> |



Adresse: Landsbyvænget 6, Bårse, 4720 Præstø  
Købspris: kr. 850.000

Sagsnr.: 610-4508  
Boligydelse/md.: kr. 2.075

Dato: 16.06.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Nej

Fremleje: \_\_\_\_ Ja ☒ Nej Der henvises til vedtægter § 11

Husdyr: \_\_\_\_ Ja ☒ Nej Ansøgning herom kan stilles til ABF bestyrelse

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. |
|----------|----------|-----------------------|----------|-----------|-------|-------|---------------|--------------------|------------|
|----------|----------|-----------------------|----------|-----------|-------|-------|---------------|--------------------|------------|

**Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:** Andelsboligforeningen har ingen lån

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<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". 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.