

REAL



Kernevej 6, Ørslev, 4760 Vordingborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	167
Kontantpris	1.475.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.796	Grund m2	996
Byggear	1978	Energimærke	D

Sagsnr. **610-4620**

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: Kernevej 6, Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4620
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

VELBELIGGENDE VILLA PÅ ROLIG VEJ I ØRSLEV

I Ørslev ligger denne villa, som nu kan blive jeres. Huset byder på 167 m², der fordeler sig over halvandet plan med en særdeles veldisponeret indretning. Beliggenheden er på en lukket vej i et roligt parcelhusområde med kort afstand til både hverdagens gøremål og grønne områder. Næmt til daginstitution, skole, off. ladestander, bus med halv times drift til Præstø og Vordingborg og 4 min. i bil til motorvej.

Ved ankomst mødes I af en flisebelagt indkørsel med adgang til garagen, et tilhørende disponibelt rum samt skur. Fra garagen er der direkte adgang til terrassen og den ugenerede have, hvor der både er åbne og overdækkede terrasseområder, så I får de perfekte rammer, når I opholder jer udendørs. Haven er smuk og velanlagt med græsplæne, afgrænsede bede, blomster, buske og træer, som tilsammen skaber dejlige omgivelser at nyde tiden i.

Indenfor byder stueplan på en funktionel planløsning med entré, der fører jer til køkkenet, som ligger i forbindelse med alrummet, der danner husets naturlige samlingspunkt. Herfra er der adgang til både stuen og den overdækkede terrasse. I tilknytning til køkkenet findes et bryggers med udgang til haven, hvilket giver en praktisk hverdag med gode opbevarings- og vaskemuligheder. Stueetagen afrundes af to regulære værelser samt et badeværelse med bruseniche. På førstesalen findes endnu en stue med god plads til ophold og eventuelt kontor- eller aktivitetsområde. Herudover rummer etagen et badeværelse og et soveværelse med udgang til altan. Det er desuden værd at bemærke, at huset opvarmes via en træpilleovn og en luft-til-luft-varmepumpe, hvilket giver en økonomisk og fleksibel energiløsning.

Ejendommen ligger i den lille landsby Ørslev, hvor der er et aktivt lokalmiljø med fodboldklub, spisesteder og dagligvarebutik. Området er omgivet af natur, og der er kun cirka fire kilometer til købstaden Vordingborg, hvor I finder et bredt udvalg af butikker, skoler, uddannelse og øvrige byfaciliteter.

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: Kernevej 6, Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4620
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 30.01.2026



Adresse: Kernevej 6, Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4620
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 30.01.2026



Adresse: Kernevej 6, Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4620
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 30.01.2026



Adresse: Kernevej 6, Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4620
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

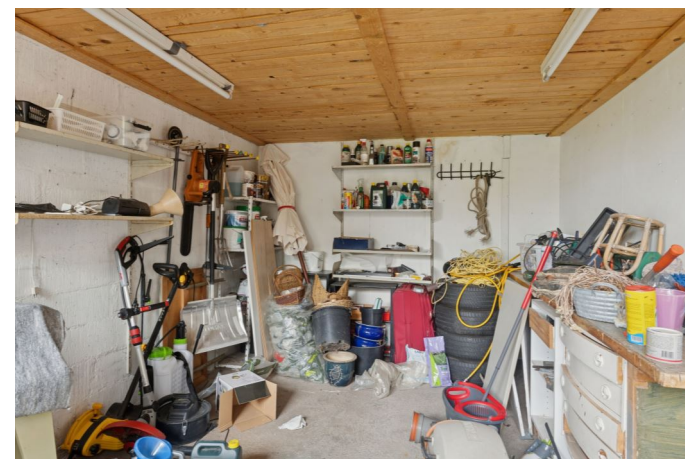
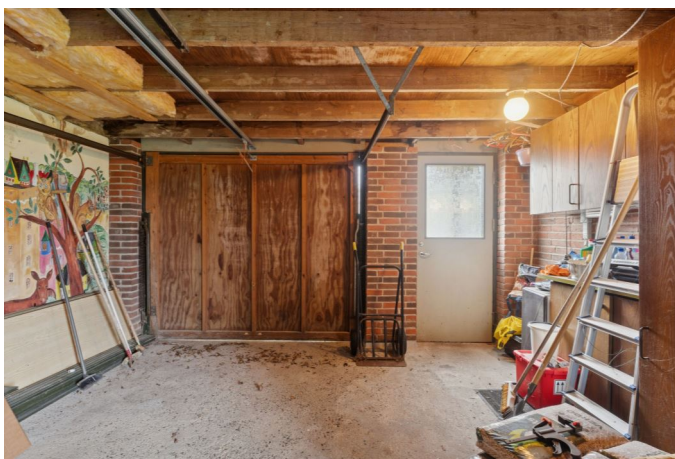
Dato: 30.01.2026



Adresse: Kernevej 6, Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4620
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 30.01.2026



Adresse: Kernevej 6, Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4620
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 30.01.2026



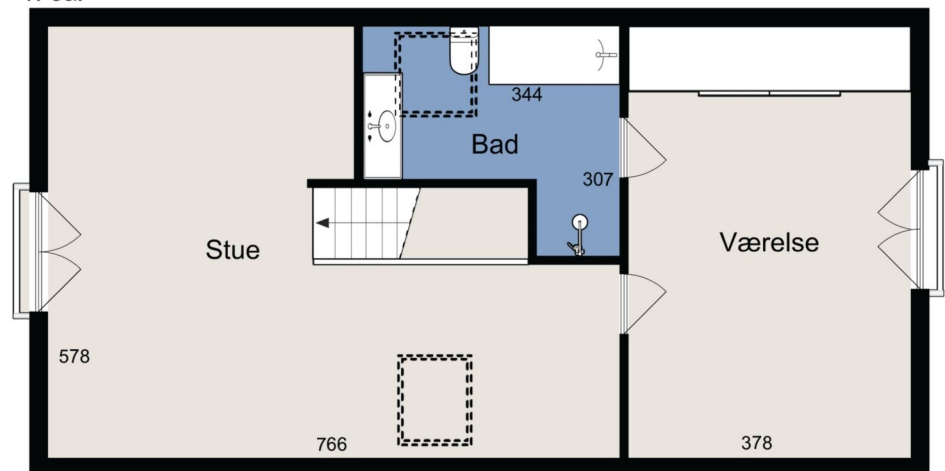
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar



1. sal

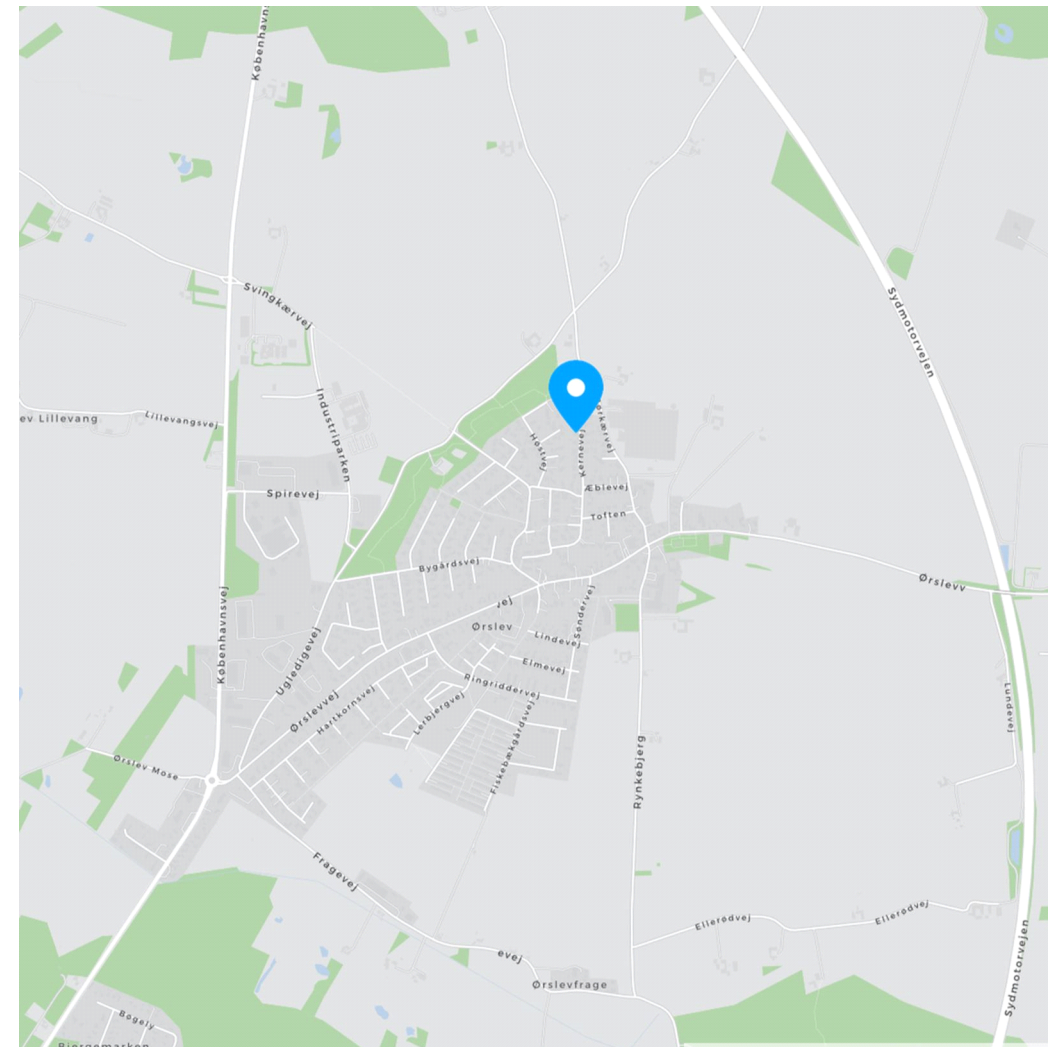


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kernevej 6, Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4620
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 30.01.2026

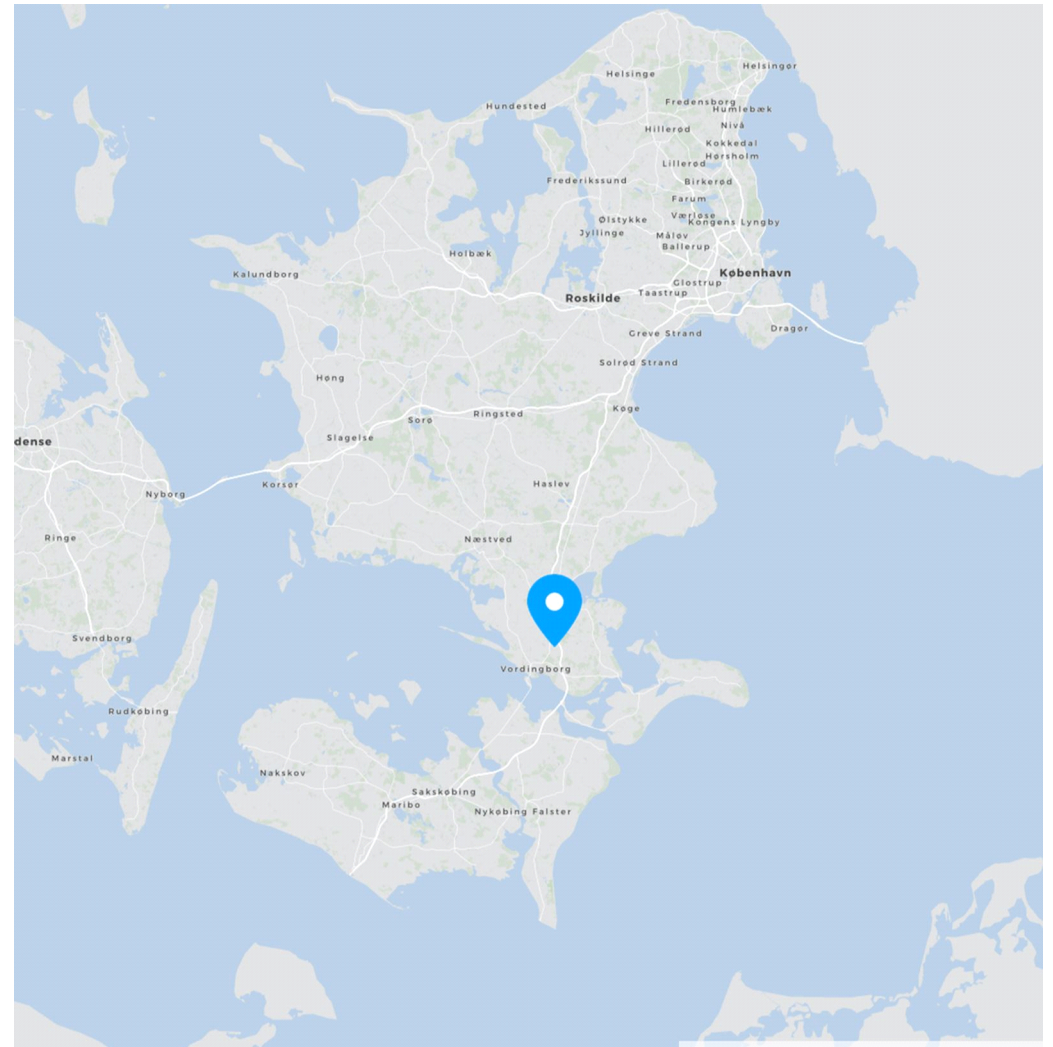
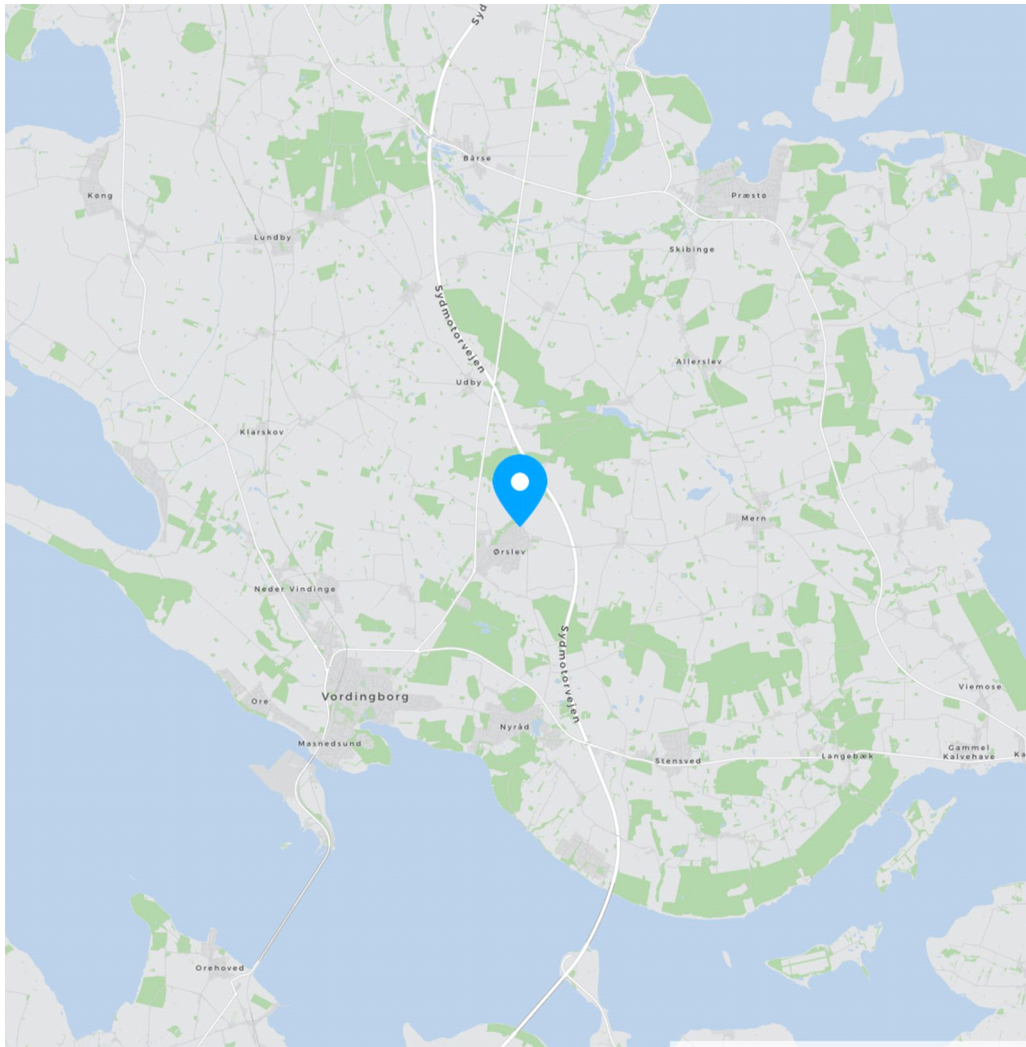


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kernevej 6, Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4620
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 30.01.2026





Adresse: Kernevej 6, Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4620
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	4 au Ørslev By, Ørslev
BFE-nr.:	2550727
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Luft-til-luft varmepumpe
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.292.000 kr.
Grundværdi:	389.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.033.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	311.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	996 m ²
Boligareal i alt:	167 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	74 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	37 m ²
Overdækket terrasse EJ BBR:	18 m ²
Skur EJ BBR:	12 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. 16.09.1953 lbnr. 929624-29 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 29_B-V_219
Nr. 2 lyst d. 06.11.1972 lbnr. 929625-29 Tillægstekst Dok om privat kloakering Filnavn:
29_K-V_602
Nr. 3 lyst d. 23.01.1973 lbnr. 929626-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv Filnavn: 29_D-V_490

Kommuneplan: 2022-2034
Kommuneplan: Planstrategi 2019
Kommuneplan: B 06.01 Boligområde Ørslev

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk el-kogeplade, indbygningsovn, emhætte, køleskab, opvaskemaskine, WASCO fryser og SIEMENS vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kernevej 6, Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4620
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

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: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.300 Forbrug: 10.604,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Træpille brændeovn + elvarme
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Luft-til-luft varmepumpe, elvarme, træpillebrændeovn og METRO el-vandvarmer. Jf. energimærke er
varmeforbrug beregnet til kr. 500 i brænde og kr. 13.800 i el til opvarmning.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Kernevej 6, Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4620
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 30.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.271	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.475.000
Grundskyld	kr.	4.201	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	7.496	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.750
Renovation	kr.	2.937			
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	1.495.170
Skorstensfejning	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.	147			
Ejerudgift i alt 1 år		21.552			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.832 md./ 93.982 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.451 md./ 77.407 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 3,5% 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:

30.01.2026

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: Kernevej 6, Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4620
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

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.: Ja

Navn: GF Ørslev Frugtplantage Formand Søren Mørkmann

Pligt til medlemskab:

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

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

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende indenfor et kloakopland med planlagt ændring af kloakering til separatkloakering planlagt i 2025.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser

BBR-Meddelelse

Ejendommen overdækkede terrasse på anslået 18 m² og skur på anslået 12 m² er begge ikke noteret på BBR-Meddelelsen og begge forhold vil køber overtage således.

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.