

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.A wide-angle photograph of a gravel-covered lot. The lot is surrounded by dense green trees and bushes. In the background, a wooden structure is partially visible through the trees. The sky is overcast and grey.

## Egebjergvej 20, Ambæk, 4720 Præstø

|            |                    |                      |            |
|------------|--------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Helårsgrund</b> | Grund m <sup>2</sup> | <b>777</b> |
| Kontant    | <b>350.000</b>     |                      |            |
| Udbetaling | <b>25.000</b>      |                      |            |
| Ejerudgift | <b>253</b>         |                      |            |

Sagsnr. **610-4630**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / [www.realmæglerne.dk/præstø](http://www.realmæglerne.dk/præstø)

# Salgsopstilling

Formulærens 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: Egebjergvej 20, 4720 Præstø  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 350.000

Sagsnr.: 610-4630  
Ejerudgift/md.: kr. 253

Dato: 04.05.2026



## ATTRAKTIV HELÅRSGRUND

Attraktiv helårsgrund på 777 m<sup>2</sup> med rolig og fredelig beliggenhed i landzone nær landsbyen Roneklint By og midtvejs mellem købstaden Præstø og sommerhusområdet Roneklint Strand med sandstrand på den naturskønne halvø Jungshoved, hvor du altid er tæt på skov, strand, små havnemiljøer og et rigt fugle-/dyreliv - fx. havørne.

Charmierende grundstykke med træer, græsplæne og et flot kig over det smukke marklandskab. I bekvem afstand med blot 7 km. til købstaden Præstø, der frister med sit originale handelsstrøg med spændende specialbutikker, rige udvalg af dagligvarebutikker, den aktive lystbådehavn, skoler, kultur og sport. København kan nås på omkring 1 time via motorvejstilkørsel ved Bårse.

Tidligere lå der en hyggelig lille bolig, men den gik desværre tabt i en brand i 2024.

Indskud til Lundegård Vandværk er betalt tillige med investeringsbidrag for elforsyning til Cerius.

Varmeforsyning skal bestå af individuel opvarmning.

Der er ingen grundejerforening.

Der er ingen lokalplan, men ejendommen er omfattet af den samlede kommuneplan 2022-2034.

### 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: Egebjergvej 20, 4720 Præstø  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 350.000

Sagsnr.: 610-4630  
Ejerudgift/md.: kr. 253

Dato: 04.05.2026



Havnemiljø i Præstø



Havnemiljø i Præstø



Luftfoto af købstaden Præstø



Kirken ved Jungshoved



Kystlinje ved Bønsvig Strand

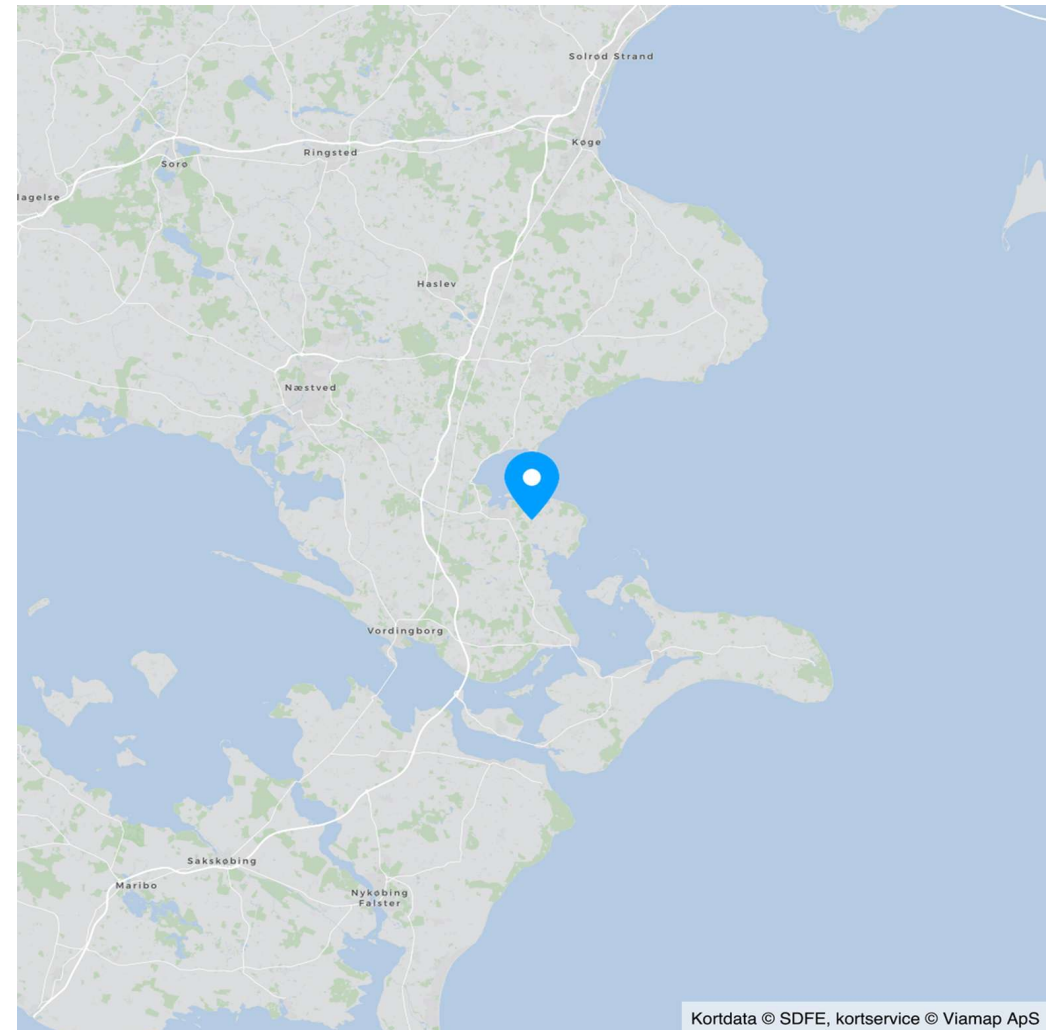
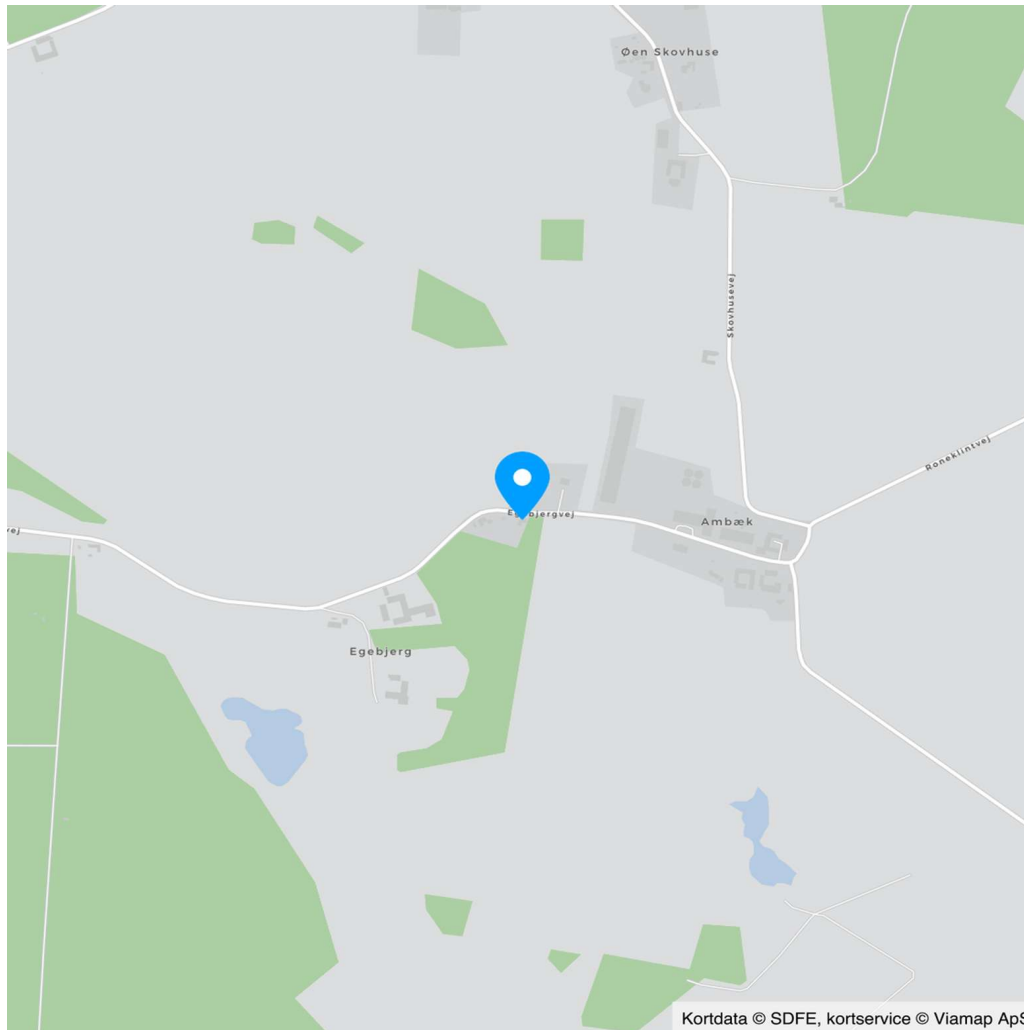


Luftfoto af Bønsvig Strand

Adresse: Egebjergvej 20, 4720 Præstø  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 350.000

Sagsnr.: 610-4630  
Ejerudgift/md.: kr. 253

Dato: 04.05.2026

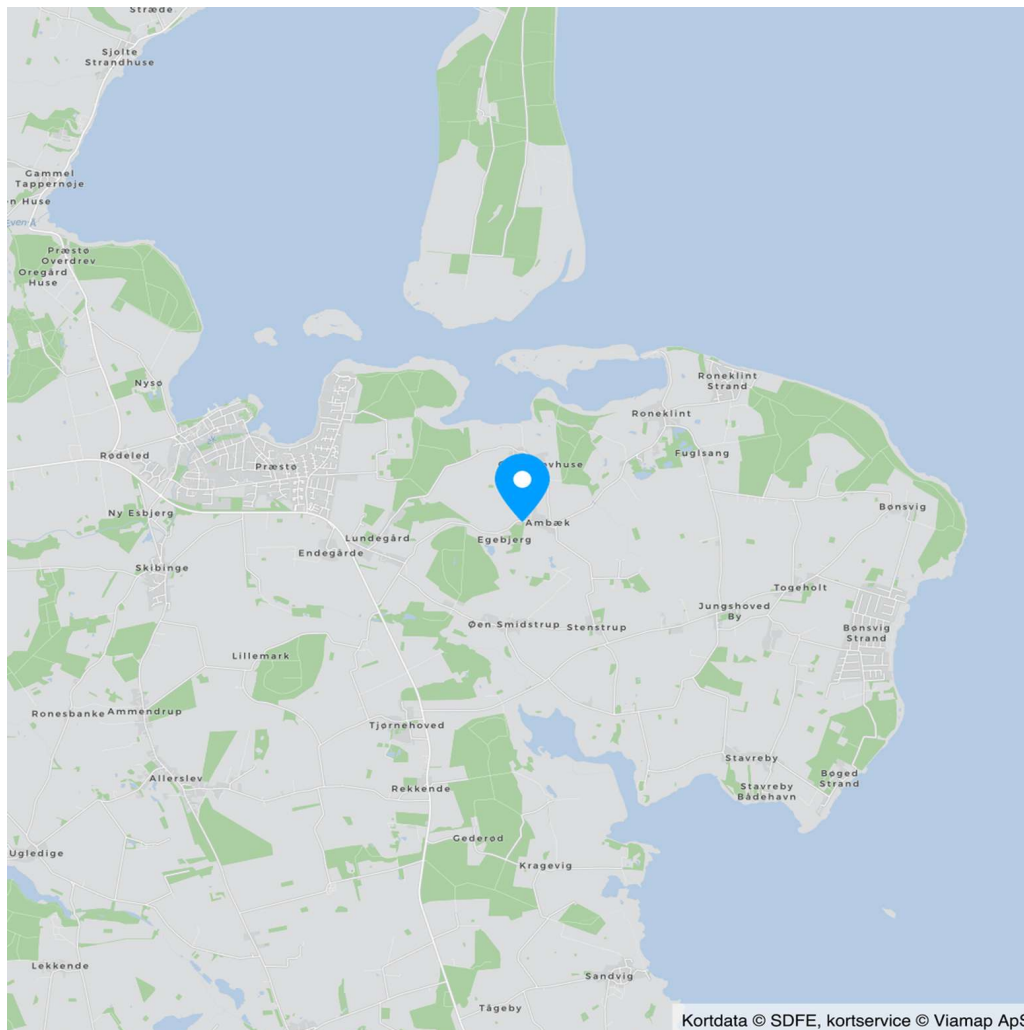




Adresse: Egebjergvej 20, 4720 Præstø  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 350.000

Sagsnr.: 610-4630  
Ejerudgift/md.: kr. 253

Dato: 04.05.2026



Adresse: Egebjergvej 20, 4720 Præstø  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 350.000

Sagsnr.: 610-4630  
Ejerudgift/md.: kr. 253

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Må benyttes til:

Kommune:

Matr.nr.:

BFE-nr.:

Parcel nr.:

Zonestatus:

Vej:

Helårsgrund  
Vordingborg  
1b Ambæk By, Jungshoved  
2542483

Landzone  
Offentlig vej

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.:

Grundværdi:

Grundlag for grundskyld:

**Arealer**

Grundareal udgør:

2024

281.000

(År)

224.800

777 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Servitut nr. 1 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Egebjergvej 20, 4720 Præstø  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 350.000

Sagsnr.: 610-4630  
Ejerudgift/md.: kr. 253

Dato: 04.05.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

**Jordbundsundersøgelse**

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

**Miljøundersøgelse**

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Ved genopførelse skal der etableres nyt spildevandsanlæg (OP)

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Individuel opvarmning jf. varmeplan

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Egebjergvej 20, 4720 Præstø  
 Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 350.000

Sagsnr.: 610-4630  
 Ejerudgift/md.: kr. 253

Dato: 04.05.2026

Ejerudgift 1. år:

|                        | kr. | Pr. år | <u>Kontantbehov ved køb</u>  |     |         |
|------------------------|-----|--------|--|-----|---------|
| Grundskyld             |     | 3.035  | Kontantpris  | kr. | 350.000 |
|                        |     |        | Tinglysningsafgift af skødet   | kr. | 3.950   |
|                        |     |        | I alt  | kr. | 353.950 |
|                        |     |        | <p>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.</p> <p>Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".</p> |     |         |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 3.035  |  |     |         |

**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: Egebjergvej 20, 4720 Præstø  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 350.000

Sagsnr.: 610-4630  
Ejerudgift/md.: kr. 253

Dato: 04.05.2026

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. 250.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 822.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan med et område der er udpeget til rensekasse - OP.

Varmeplaner

Der forefindes varmeplaner for ejendommen i form af strategisk energiplan 2023 med individuel varmforsyning.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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