



REAL

Mønvej 60, Skibinge, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	163
Kontantpris	995.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.675	Grund m2	1.417
Byggeår/ombygget	1910/1982	Energimærke	D

Sagsnr. **610-4615**

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: Mønvej 60, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4615
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 13.01.2026



Beskrivelse:

RUMMELIG VILLA - TÆT PÅ KØBSTADEN PRÆSTØ

I hyggelige Skibinge står denne ejendom nu klar til nye ejere. Her er tale om en 163 kvadratmeter stor villa, som venter på alle jeres boligidéer. Mulighederne er mange, og udgangspunktet er rigtig lovende, for planløsningen inkluderer blandt andet hele fire rummelige soveværelser.

Huset ligger centralt i det lille, fredfyldte landsbymiljø, der omgives af vidtstrakte marker. Fra adressen er der kun omkring 1,5 kilometer ind til købstaden Præstø – og turen dertil kan med fordel tilbagelægges på cykel via områdets cykelsti. I har således let adgang til alt fra skole, daginstitutioner og sportsfaciliteter til alskens butikker og spisesteder.

Ejendommen er oprindeligt fra 1910, og i 1982 blev den beriget med en veludført tilbygning. Huset fremstår med pæn facade i gule skalsten, og det har olie- og brændefyr samt solceller for varmt vand.

Hjemmets opholdsrum tæller et spisekøkken og en stor stue, der er regulær og nem at indrette. Det charmerende trækøkken skønnes at være fra 1982, og det har fine opbevaringsforhold. I det store, tilstødende bryggers er der vaskemaskine og yderligere skabsplads samt adgang til et praktisk viktualierum. Stueplanet indeholder endvidere to af soveværelserne, mens de to øvrige værelser findes på førstesalen. Alle værelserne er som sagt gavmilde på kvadratmeter, og det ene er ekstra stort og har fuld skabsvæg med skydedøre. Afslutningsvis har boligen et flisebadeværelse, et gæstetoilet og en entré. Badeværelset anslås ligeledes at være fra 1982, og det har såvel badekar som muret bruseniche.

Villaen er opført midt på den 1.417 kvadratmeter store grund – godt tilbagetrukket fra vejen. Forhaven er anlagt med græsplæne og forskellige buske, og bagtil er der etableret en vestvendt fliseterrasse med læmur. Ejendommen har derudover et par skure og en overdækning.

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: Mønvej 60, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4615
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 13.01.2026



Adresse: Mønvej 60, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4615
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

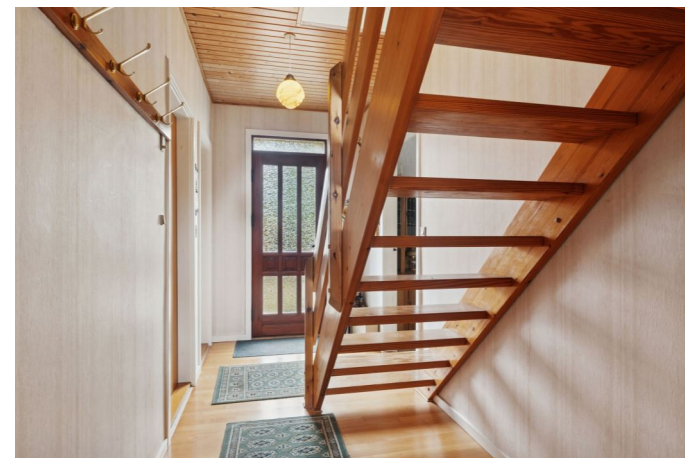
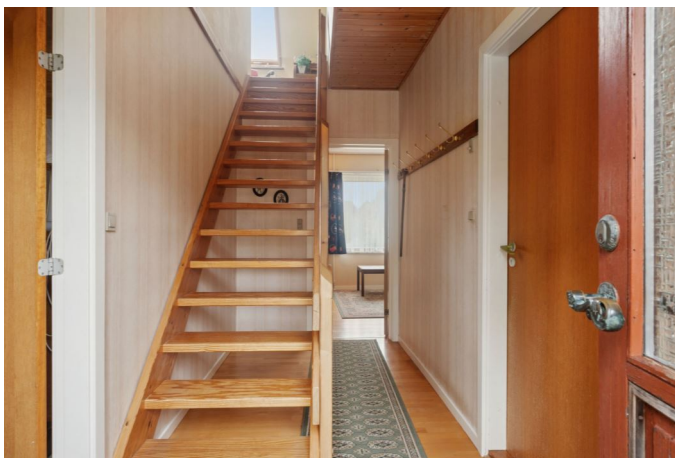
Dato: 13.01.2026



Adresse: Mønvej 60, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4615
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 13.01.2026



Adresse: Mønvej 60, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4615
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 13.01.2026



Adresse: Mønvej 60, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4615
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 13.01.2026



Adresse: Mønvej 60, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4615
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 13.01.2026



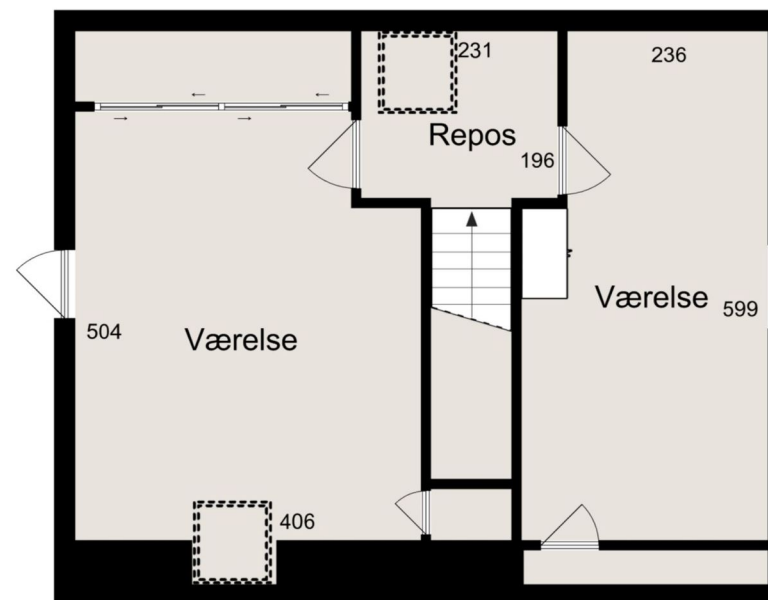
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar



1. sal

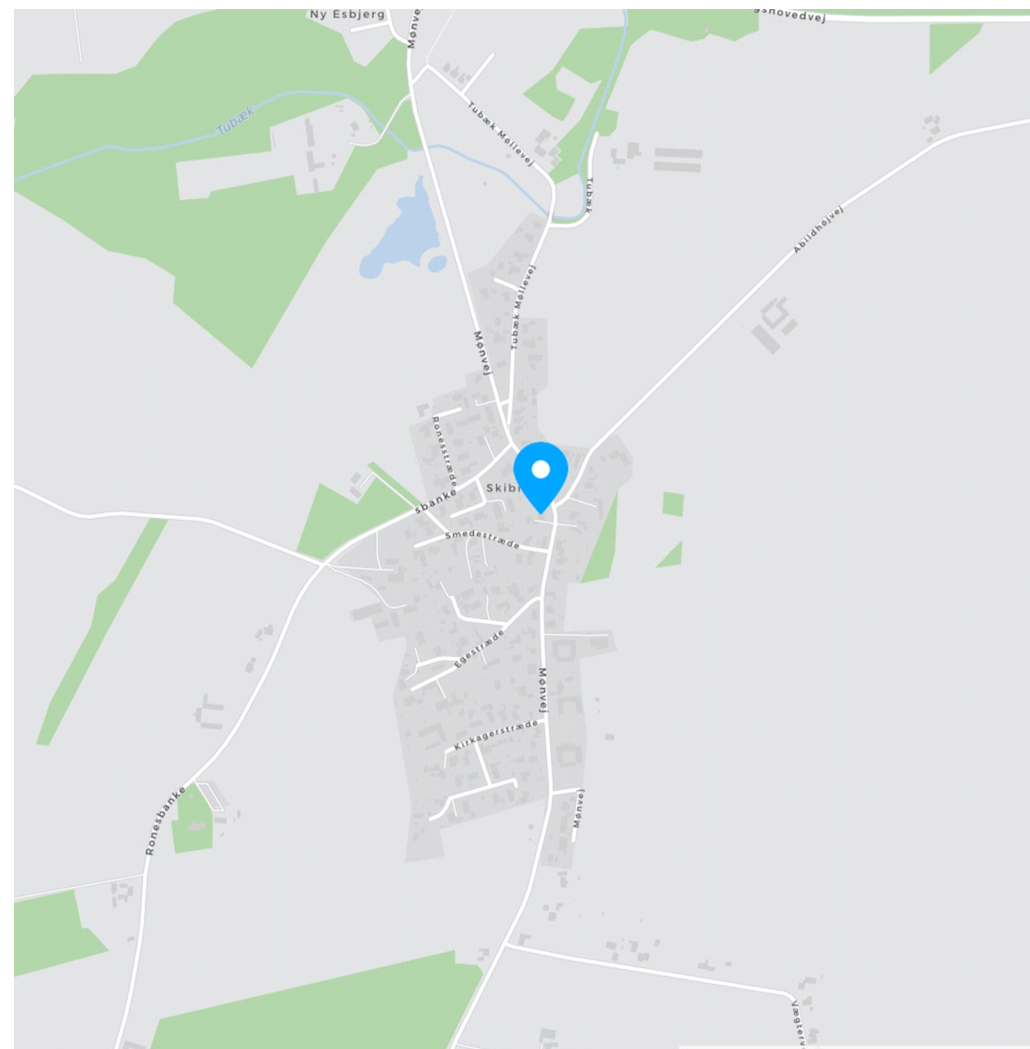
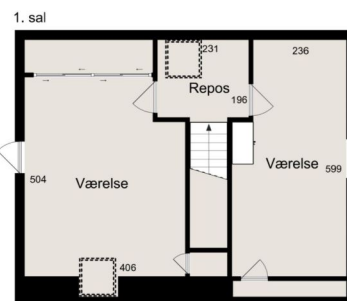


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Mønvej 60, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4615
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 13.01.2026

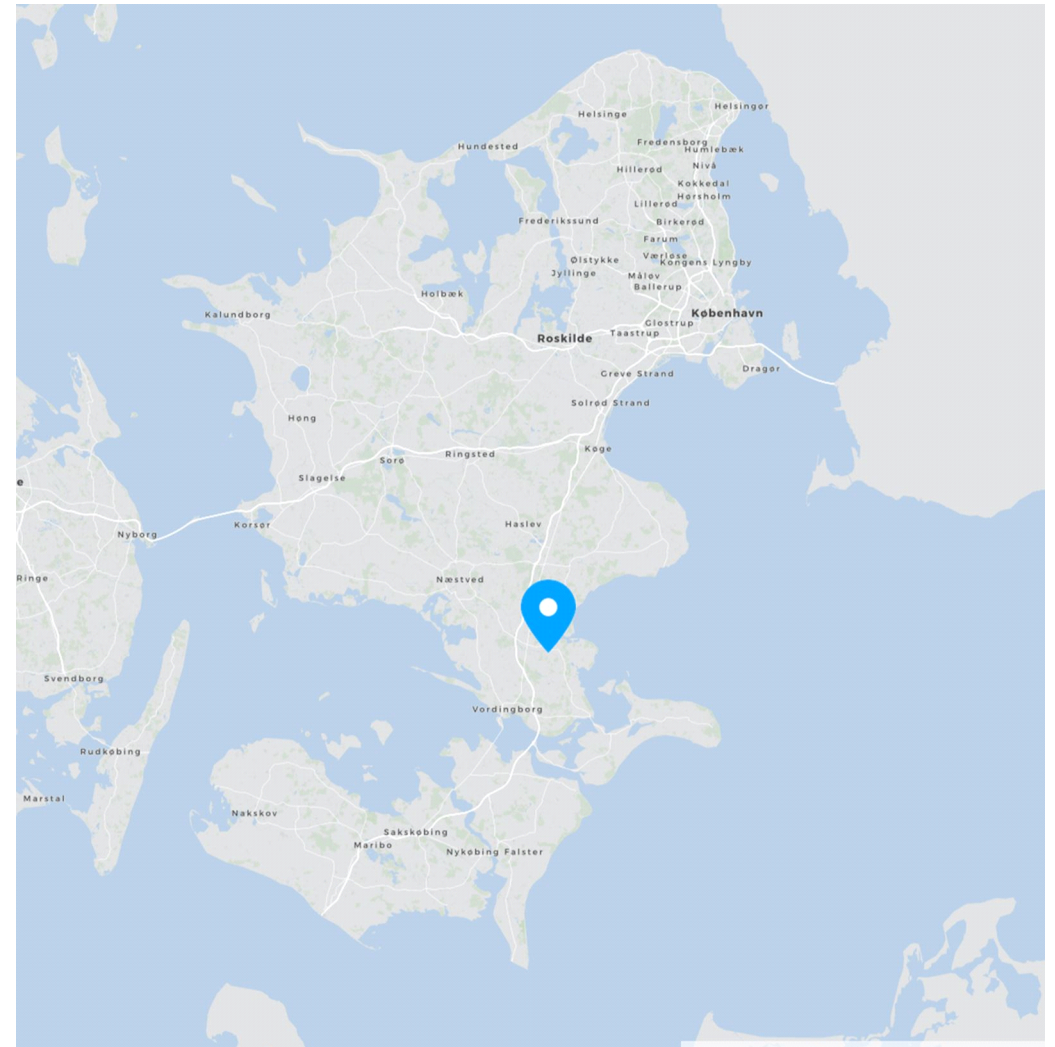
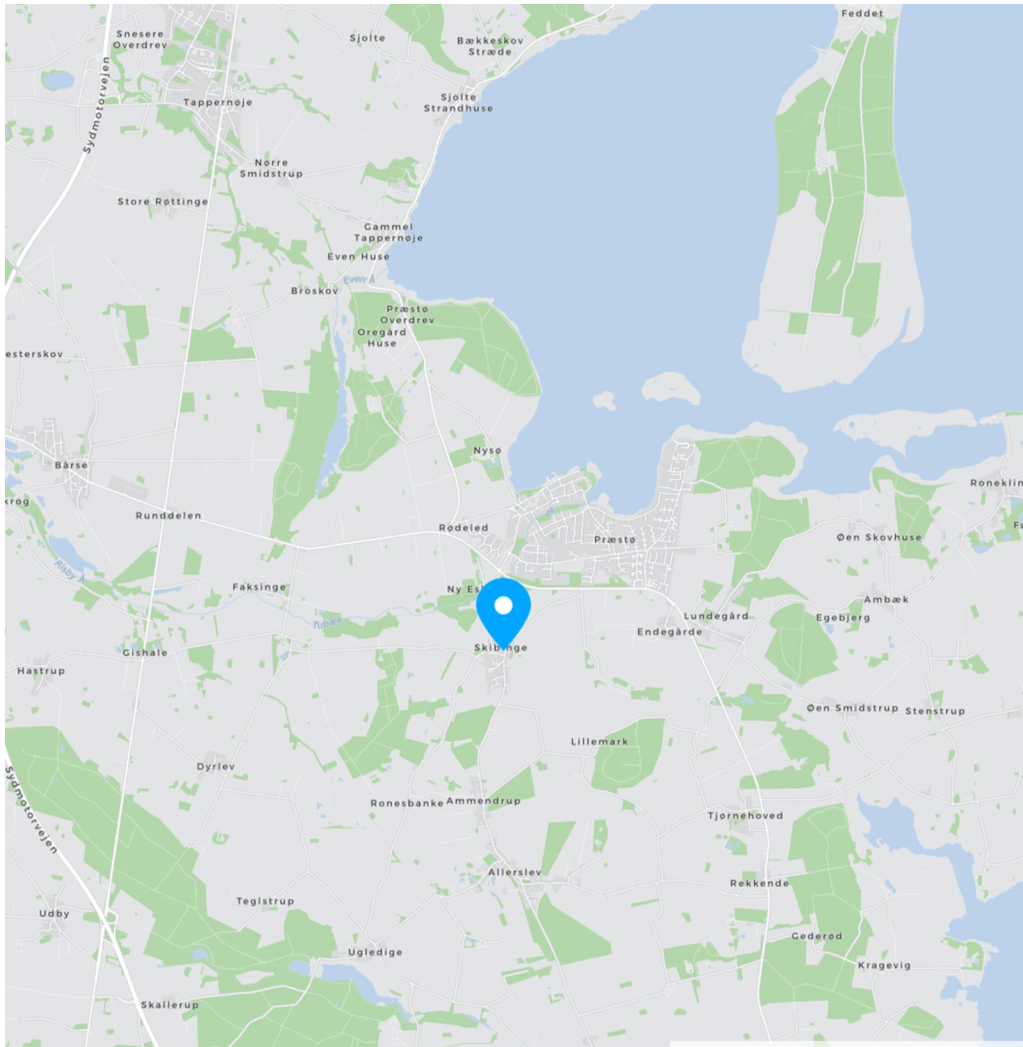


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Mønvej 60, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4615
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 13.01.2026





Adresse: Mønvej 60, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4615
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 13.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	4 c Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.:	2547632
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Oliefyr og brændefyr
Opført/ombygget år:	1910/1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.178.000 kr.
Grundværdi:	581.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	942.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	464.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.417 m ²
Boligareal i alt:	163 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	20 m ²
Øvrige arealer:	
Udnyttet tagetage:	39 m ²
Garage:	10 m ²
Udhus EJ BBR, ca.:	15 m ²
Carport EJ BBR, ca.:	10 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. 12.04.1917 lbnr. 949108-28 Tillægstekst Dok om jagtpassageret mv
Nr. 2 lyst d. 28.10.1955 lbnr. 949109-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
28_B-P_540

Lokalplan - Skibinge by

Kommuneplan - Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan - Landsby Skibinge
Kommuneplan - Planstrategi 2019

Varmeplan - Strategisk Energiplan 2023

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
EI-komfur med keramisk kogeplade, emhætte, køleskab, dybfryser og vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Mønvej 60, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4615
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 13.01.2026

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: Nej
Forbehold: Der henvises til police

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.000 Forbrug: 1.162,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr og brændefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Solceller (varmt vand) 1988
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Olie-/brændefyr, solceller på taget (varmt vand) 1988 og METRO vandvarmer. Jf. energimærke er
varmeudgift beregnet til 1.162 liter olie til anslået kr. 16.200 + 5,3 m³ kløvet brænde til anslået kr.
9.800 - eller i alt kr. 26.000.

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 brand.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Lettere forurening

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.

Udhus og carport

Udhus og carport er jf. tilstandsrapport ikke angivet på BBR og køber vil overtage ejendommen således

Varmedforsyning

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med forsyningsforbud (el).

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan



Adresse: Mønvej 60, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4615
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 13.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.806	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	6.275	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	5.254	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	2.937	I alt	kr.	1.012.270
Skorstensfejning	kr.	663	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.	170			

Ejerudgift i alt 1 år

20.105

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.316 md./ 63.791 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.377 md./ 52.529 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:

13.01.2026

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: Mønvej 60, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4615
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 13.01.2026

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[®]

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.