

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: Sneserevej 2, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 80000564
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 20.3.2025



Beskrivelse:

I udkanten af Bårse, som den sidste ejendom inden byskiltet, finder man denne totalrenoverede villa, der på matriklen er flankeret af store udbygninger.

Villaen er velindrettet og istandsat så sent som i 2023/2024 med gedigne kvalitetsmaterialer, mens udbygningerne, som er velegnede til alskens erhverv og pladskrævende hobbyer, fik præcis samme tur i henholdsvis 2014 og 2022.

Et godt lokalområde

Adressen er Sneserevej 2, og mod vest er det de åbne marker og vidderne, som kendetegner de nære omgivelser. I modsatte retning har man byens mange faciliteter, der ikke alene bliver udgjort af en købmand, pasningstilbud og mere til, men som også udmærker sig ved et stærkt fællesskab.

Syd for Bårse er der smukke naturområder med søer og skove, mens det også er væsentligt at fremhæve beliggenhedens kvaliteter i et lidt større perspektiv. Det tager kun få minutter at køre til motorvejen ved afkørsel 39, og udover at det er hensigtsmæssigt for pendlere, så vil erhvervsdrivende også drage fordel heraf i forhold til kunder, samarbejdspartnere og ansatte.

Flot villa i klassisk udseende

Huset blev bygget i 1999, og som nævnt er totalistandsættelsen netop afsluttet i 2024. Kun ydervæggene er ikke blevet berørt i processen, og derfor kan man se de oprindelige, røde mursten fra gårdspladsen, mens taget af falstagsten med tilhørende undertag er nyt fra 2024.

(fortsættes på næste side)

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: Maria Davidsen

Adresse: Sneserevej 2, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 80000564
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 20.3.2025

Inden døre er stilen fortsat med ensartede materialevalg på alle 207 kvadratmeter. Især egetræsgulvet er med til at binde det hele sammen. I midten af boligen er der etableret et stort opholdsrum med stue og køkken-alrum i åben forbindelse, og her vil man ligeledes bide mærke i den høje kvalitet ved eksempelvis de 60 mm tykke egetræsbordplader på toppen af enkle, blå skabselementer fra Vordingborg.

Det resterende af etagen er indrettet med to værelser, der ligger side om side med et fuldt udstyret badeværelse. Der er både bruseniche og kar, og på førstesalen finder man en stuelignende repos, et toilet og to anseelige værelser.

Uannede muligheder

Udbygningerne består af to adskilte dele. Et forhenværende staldafsnit fra 1900 og en moderne sektion fra 2015. Begge dele er i fremragende stand takket være den nævnte renovering, og da man ved erhvervsdelen af ejendommen har vægtet vedligeholdelsesfri materialer meget højt, er der de næste mange år intet arbejde forbundet hermed.

På grund af den megen plads, der er knap 500 kvadratmeter, er mulighederne snart sagt uendelige. De kan i videst mulig forstand bruges til hvad som helst. Det bliver også underbygget af, at dele af udbygningerne er isolerede og opvarmede, ligesom man sågar kan skabe endnu flere kvadratmeter ved at inddrage overetagerne.

Det hele står på en 3.295 kvadratmeter stor grund, hvor godt og vel en tredjedel er udlagt som have, mens det resterende bliver udgjort af gårdsplads, indkørsel og parkering.

Adresse: Sneserevej 2, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 80000564
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 20.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 13a Bårse By, Bårse
BFE-nr.: 7150047
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Træpillefy
Opført/ombygget år: 1999 / 2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.203.000,00
Grundværdi: 422.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.762.400,00
Grundlag for grundskyld: 337.600,00

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køleskab, fryser, emhætte, komfur, ovn x2, kogeplade, opvaskemaskine, tørretumbler, vaskemaskine, mikrobølgeovn, Quooker Hans Grohe.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	3295 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	125 m ²
-heraf Erhverv	478 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	82 m ²
Boligareal i alt:	207 m ²
Andre bygninger:	509 m ²
-heraf Carport	31 m ²
-heraf Erhverv	478 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:
- Kommuneplan 2022-2034
- Boligområde Bårse
- Planstrategi 2019

Ejendommen er omfattet af spildevandsplan 224-01.1: Separatkloakeret samt rensklasse OP.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 02.02.01: DLG i Bårse

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 4 og 5.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.05.1924 lbnr. 914509-28 Tillægstekst Dok om frit udsyn mv Filnavn: 28_A-P_21
Nr. 2 lyst d. 19.04.1956 lbnr. 517-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 28_A-P_294
Nr. 3 lyst d. 24.11.1964 lbnr. 914510-28 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 28_A-P_294
Nr. 4 lyst d. 13.12.1967 lbnr. 3315-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 11K, akt tillige Z122 Filnavn: 28_B-P_63
Nr. 5 lyst d. 03.05.1976 lbnr. 12966-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 12A Filnavn: 28_A-P_21
Nr. 6 lyst d. 05.03.1991 lbnr. 4418-28 Tillægstekst Dok om dispensation fra bestem. om adgangsbegrænsning mv, Om resp se akt
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja
Navn: Bårse Beboerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Sneserevej 2, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 80000564
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 20.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Storstrøms Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.000,00 Forbrug: 3.140 kg træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for stød

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 grundskyldsbeskatning:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. Grundejerforeningen ejer fælles arealer og/eller 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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Sneserevej 2, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 80000564
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 20.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.988,24	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 4.558,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 13.134,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 7.931,00	I alt
Skadedyr	kr. 221,90	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.833,14	

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: 250.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 27.682 md./ 332.189 år. Netto ekskl. ejerudgift: 22.066 md./ 264.792 år v/ 26,72 %

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 4 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: 20.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. Forbehold:

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Sneserevej 2, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 80000564
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 20.3.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	2,85			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere 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 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.

Kloakering:

Sælger gør opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et kloakopland, hvor der er pt. er fælleskloakeret.

Der er jf. ejendomsdatarapport påtænkt ændringer af spildevandsforholdene i form af separatkloakering. Sælger gør opmærksom på, at det er den til enhver tid værende ejer af ejendommen, som vil blive pålagt at afholde omkostninger i forbindelse med eventuelle fremtidige krav om separatkloakering.

Køber kan hverken nu eller senere gøre krav gældende overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler i anledning heraf.