

Salgsopstilling

Formulærens 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: Stavreby Strandvej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 80000573
Ejerudgift/md.: kr. 6.273

Dato: 27.3.2025



Beskrivelse:

Knap ti kilometer sydøst for Præstø ligger Jungshoved Gamle Præstegård. Det siger en del om den historiske ejendom, at stuehuset, der blev opført i 1896 er en af de seneste tilføjelser. I næsten alle disse år har stedet tjent som præstegård, og det er først i 1992, at stedet overgik fra kirkens varetægt til privateje. I dag er ejendommen indrettet som et badehotel, der nyder godt af de smukke omgivelser og den direkte adgang til Bøgestrømmen fra haven.

Historiske bygninger, moderne tilføjelser

På gårdspladsen er man omgivet af hovedparten af den gamle, firlængede gård. Fra 1992 og frem til i dag er der sket et væld af forandringer og forbedringer, og hele vejen gennem processen har man været tro mod den oprindelige æstetik og den klassiske charme, som stedet besidder til overmål. Et godt eksempel herpå er måden, hvorpå det flotte selskabslokale Frejas Sal blev genopbygget i 2009. Her brugte man traditionelle håndværksmetoder, og bindingsværket er naturligvis lavet af egetømmer.

Stuehuset er bygget i røde sten og tegltag og fremstår med hvide, småsprossede vinduer. De øvrige bygninger er gjort med rødmalet træværk og hvide tavl. Der er med andre ord en rød tråd gennem hele ejendommen, og det er også tilfældet inden døre, hvor stuehuset indeholder en dejlig bolig på over 300 etagemeter med et gennemført, herskabeligt udtryk. I de øvrige længer er der indrettet plads til de mange gæster, som badehotellet modtager. Der kan indkvarteres omtrent 30 personer fordelt på 11 beboelseslejligheder og værelser. Bemærk, at der er indlagt fibernet, og at de mange kvadratmeter opvarmes ved hjælp af et jordvarmeanlæg og varmepumper. Til ejendommen hører desuden et privat nedsvivningsanlæg.

Ejendommen rummer mange muligheder for forskellige familiekonstellationer, hvis man ønsker at samle hele sin familie under samme tag og bo flere generationer.

(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: Stavreby Strandvej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 80000573
Ejerudgift/md.: kr. 6.273

Dato: 27.3.2025

Smuk udsigt og en indbydende have

Fra stuehuset såvel som fra haven er der en fremragende udsigt til Bøgestrømmen. Det blå hav er en fornøjelse at se på til alle tider af året og på alle tidspunkter af dagen. Altid tager det sig forskelligt ud, og da grunden grænser helt ned til vandet, hvor en badebro rager ud i det blå, er forholdene for alskens udeliv og aktiviteter på vandet i topklasse.

Den store have på knap ni hektar er holdt i en enkel stil, om end der omkring beboelsesdelen er etableret adskillige terrasser. Den enorme græsplæne med gamle, krogede træer understøtter fuldt ud den historiske stemning, ligesom det parklignende udseende passer perfekt til de flotte omgivelser.

Kun en time til København

På trods af de idylliske og meget fredelige landskaber, som ejendommen er omkranset af, så er der ganske korte rejsetider til flere destinationer. Det tager for eksempel kun cirka en time at køre til København, og på vejen mod motorvejen når man købstaden Præstø. Når Femernforbindelsen åbner, vil der endvidere være let adgang til Tyskland, hvilket også har potentiale til markant at øge kundegrundlaget.

Adresse: Stavreby Strandvej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 80000573
Ejerudgift/md.: kr. 6.273

Dato: 27.3.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 1a	33647 m ²	0 m ²
Matr. nr. 2l	54642 m ²	0 m ²
Areal i alt	88289 m ²	0 m ²

Arealerne fremgår af

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgspstillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Hovedbygning 2 Erhverv, Restaurant, café og Nr. konferencecenter	220 m ²	285 m ²
Nr. 4 Stald og gårdbutik	248 m ²	m ²
Nr. 5 Maskinhus, garage	100 m ²	m ²
Nr. 6 Erhverv, Bed and Breakfast	172 m ²	m ²
Nr. 10 Udhus	31 m ²	m ²
Nr. 11 Vognport, maskinhal	14 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	61 m ²	m ²
Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne	846 m ²	285 m ²

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen.

Vand

Ejendommen forsynes fra privat alment vandværk

Ja Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Ja Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

Ja Nej

Dokumentation udleveres til køber. Ejerskifte meddeles til kommunen af købers rådgiver.

Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen er.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning at der ingen er.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der foreligger en forpagtningsaftale.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja Nej

Det er aftalt mellem køber og sælger, at støtten i indeværende år tilfalder ansøgeren alene, og der ydes ingen refusion.

Køber er forpligtet til at overholde gældende regler herunder reglerne for konditionalitet, således at ansøger ikke trækkes i støtten.

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: ikke sælger bekendt. Kan dog forekomme.

Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtigelse. Sælger oplyser om forpligtigelsen, at der er.

Adresse: Stavreby Strandvej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 80000573
Ejerudgift/md.: kr. 6.273

Dato: 27.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 1a Stavreby By, Jungshoved m.fl.
BFE-nr.: 8378939 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Jordvarme
Opført/ombygget år: 1896

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 4.458.000,00
Grundværdi: 3.221.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.566.400,00
Grundlag for grundskyld: 2.576.800,00

* 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, køle-/fryseskab, emhætte, komfur, ovn, kogeplader, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, mikrobølgeovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	88289 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	220 m ²
Kælderareal:	68 m ²
Udnyttet tagetage:	65 m ²
Boligareal i alt:	285 m ²
Andre bygninger:	626 m ²
-heraf Erhverv, Restaurant, café og konferencecenter	248 m ²
-heraf Stald og gårdbutik	100 m ²
-heraf Maskinhus, garage	172 m ²
-heraf Erhverv, Bed and Breakfast	31 m ²
-heraf Udhus	14 m ²
-heraf Vognport, maskinhal	61 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR- meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

13.1.1932 Vedtægter for dige og/eller pumpelaug, Vedr 2L, tillige akt A548 -
29.11.1945 Dok om landvindingslaug mv, Vedr 2L
5.8.1963 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 1A
3.11.1966 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 2L
3.4.1974 Dok om fredning, Vedr 3G
7.10.1976 Dok om fredning, Vedr 3G

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2022-2034
- Plan - Landsby Stavreby
- Plan - Planstrategi 2019

Ejendommen er omfattet af Lokalplaner:

- Plan - Landsbyen Stavreby
- Plan - Hotel og kursted på præstegården i Stavreby

Ejendommen er registreret bevaringsværdig i kategori 4.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er på ejendommen fredskov, beskyttet natur, internationale naturbeskyttelsesområder og standbeskyttelseslinje.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Stavreby Strandvej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 80000573
Ejerudgift/md.: kr. 6.273

Dato: 27.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Svamp- og insektskade er kun dækket på Litra A (beboelse 238 m²).

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.400,00 Forbrug: 17.248 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen er produceret før 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 brændeovn, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

BBR-ejermeddelelse:

Køber er bekendt med, at oplysninger ifølge BBR-ejermeddelelse, både vedrørende arealer og andre oplysninger, er på baggrund af tidligere og nuværende ejeres oplysninger og nødvendigvis ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold. Køber kan ikke gøre krav mod sælger/mægler for eventuelle uoverensstemmelser.

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen samt ejendommens øvrige dokumenter, idet det kun er dele af ejendommens 1. sal, som er godkendt. Der er 5 toiletter og 5 badeværelser mere, end hvad der er registreret på BBR, samt en "skovhytte" og en badebro, som ikke er registreret. Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at den i salgsopstillingen anførte ejendomsværdi kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Stavreby Strandvej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 80000573
Ejerudgift/md.: kr. 6.273

Dato: 27.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 18.188,64	Kontantpris/udbetaling
Husforsikring	kr. 15.203,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.489,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 467,16	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Grundskyld - Erhvervsdel	kr. 34.786,80	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyr	kr. 333,69	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Staureby Lyngs Vestre Pumpelag	kr. 2.810,60	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 75.278,89	

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: 725.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 79.700 md./ 956.401 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 63.538 md./ 762.451 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: 27.3.2025. 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/landingside>

Adresse: Stavreby Strandvej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 80000573
Ejerudgift/md.: kr. 6.273

Dato: 27.3.2025

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	2.610.000,00	2.803.674,47	2.630.686,08	DKK	2,62	88.864,77	24,75	5,89	0			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Endvidere bemærkes det, at den på ejendommen være Dannebrogsvogn og et enkelt shelter ikke medfølger i nærværende handel.

Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af ovenstående samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som erhvervsejendom:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som erhvervsejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som erhvervsejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme vurderet som erhverv.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning.

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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Foreløbige ejendomsværdi kr. 4.458.000

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 3.221.000

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Adresse: Stavreby Strandvej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 80000573
Ejerudgift/md.: kr. 6.273

Dato: 27.3.2025

Købesummens fordeling:

Ejerboligen kr. 9.000.000
Jorden kr. 1.500.000
Erhvervsarealer kr. 4.000.000
Købesum i alt kr. 14.500.000

BBR-ejermeddelelse:

Køber er bekendt med, at oplysninger ifølge BBR-ejermeddelelse, både vedrørende arealer og andre oplysninger, er på baggrund af tidligere og nuværende ejeres oplysninger og nødvendigvis ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold. Køber kan ikke gøre krav mod sælger/mægler for eventuelle uoverensstemmelser. Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen samt ejendommens øvrige dokumenter, idet det kun er dele af ejendommens 1. sal, som er godkendt. Ligeledes er der en "skovhytte" og en badebro, som ikke er registreret. Ydermere findes der to Kallekamre, som ikke er godkendt til beboelse. Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at den i salgsoptillingen anførte ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler