



REAL

Gernersvej 42, Bårse, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	1.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.668	Grund m2	979
Byggear	1972	Energimærke	D

Sagsnr. **610-4524**

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: Gernersvej 42, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4524
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 25.11.2025



Beskrivelse:

FLOT OG VELINDRETTET VILLA

Denne indbydende villa ligger fredeligt i Bårses yderkant. Her bor I for enden af en lukket vej og med udsigt til en nyanlagt skov, som grænser op til baghaven. Huset byder på en god planløsning, løbende vedligeholdelse og en praktisk beliggenhed tæt på hverdagens gøremål. Ejendommen har desuden tegtag fra 2006 og er i 2024 opdateret med en luft-til-luft-varmepumpe fra Panasonic, mens loftet blev efterisoleret i 2023.

Indenfor er det især køkken-alrummet og stuen, der danner et hyggeligt omdrejningspunkt. De tre sektioner er samlet i en naturlig U-form, hvor I først møder det tidløse Invita-køkken, der er placeret ved entréen. Herfra er der direkte adgang til spisepladsen, og i det sidste indhak åbner stuen sig op med plads til afslapning og samvær. Det hele bindes sammen i en lys og åben atmosfære.

Der er to badeværelser i boligen, hvoraf det største er udstyret med gulvvarme, ligesom både køkkenet og udestuen har dette. De to værelser er adskilt af det mindre badeværelse, og hertil er det ene værelse opdelt i to. Ydermere kommer et separat, rummeligt værelse, som ligger i forbindelse med bryggerset, der har sin egen indgang.

Udendørs får I en bred indkørsel, som til den ene side prydes af granitskærver og til den anden går over i græsplænen. Haven har en skøn, sydvestvendt træterrasse, der er perfekt placeret i forhold til solen, og bag haven breder den nyplantede skov sig som en fredelig baggrund.

Beliggenheden gør hverdagen let. Bårse Børnecenter ligger på samme vej, så børnene nemt afleveres om morgenen inden arbejdsdagen, og i byen finder I også Dagli' Brugsen, Bårse Søerne og Bårse Idrætsforening. Motorvejen er tæt på, hvis pendling er en del af jeres hverdag.

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: Brian Christiansen

Adresse: Gernersvej 42, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4524
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 25.11.2025



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken

Adresse: Gernersvej 42, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4524
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 25.11.2025



Køkken



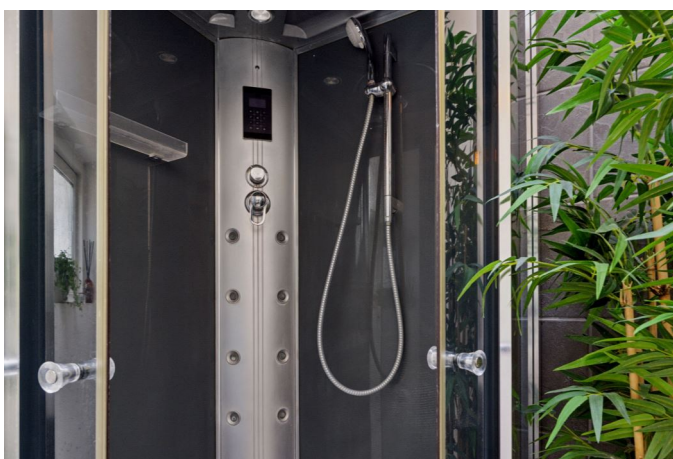
Udestue



Udestue



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Gernersvej 42, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4524
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 25.11.2025



Soveværelse



Værelse



Værelse



Entré



Værelse



Bryggers

Adresse: Gernersvej 42, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4524
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 25.11.2025



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Terrasse

Adresse: Gernersvej 42, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4524
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 25.11.2025



Terrasse



Set fra vejen



Udendørs



Aftenstemning



Luftfoto

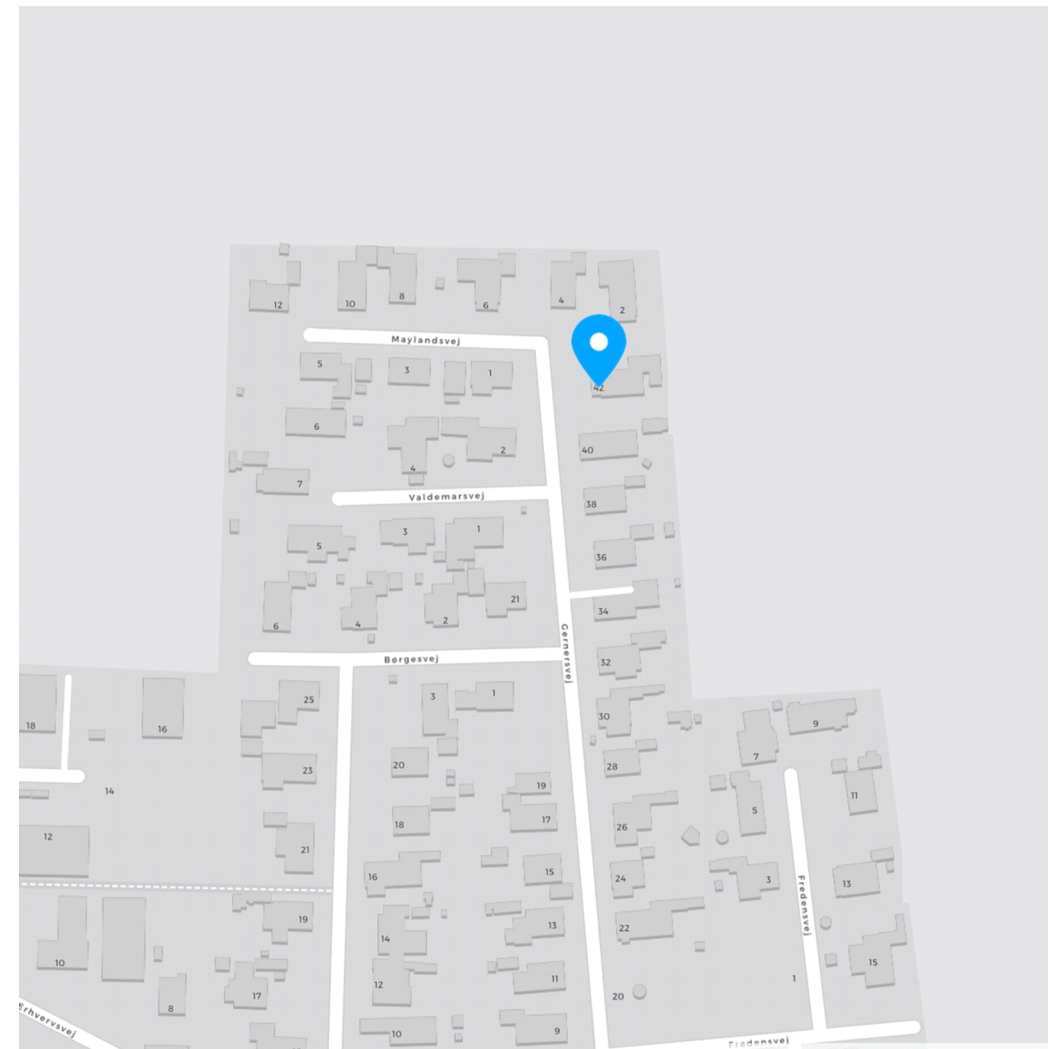


Luftfoto

Adresse: Gernersvej 42, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4524
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 25.11.2025

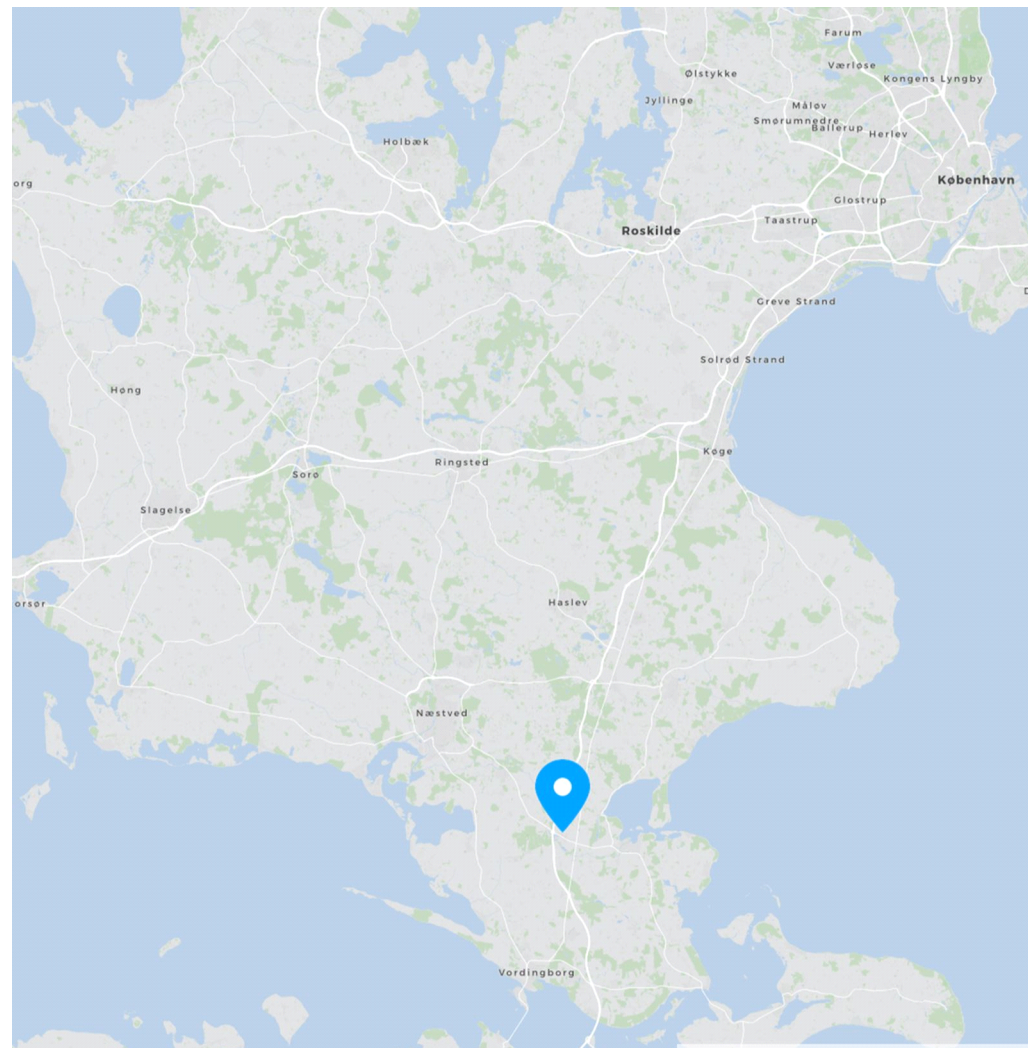
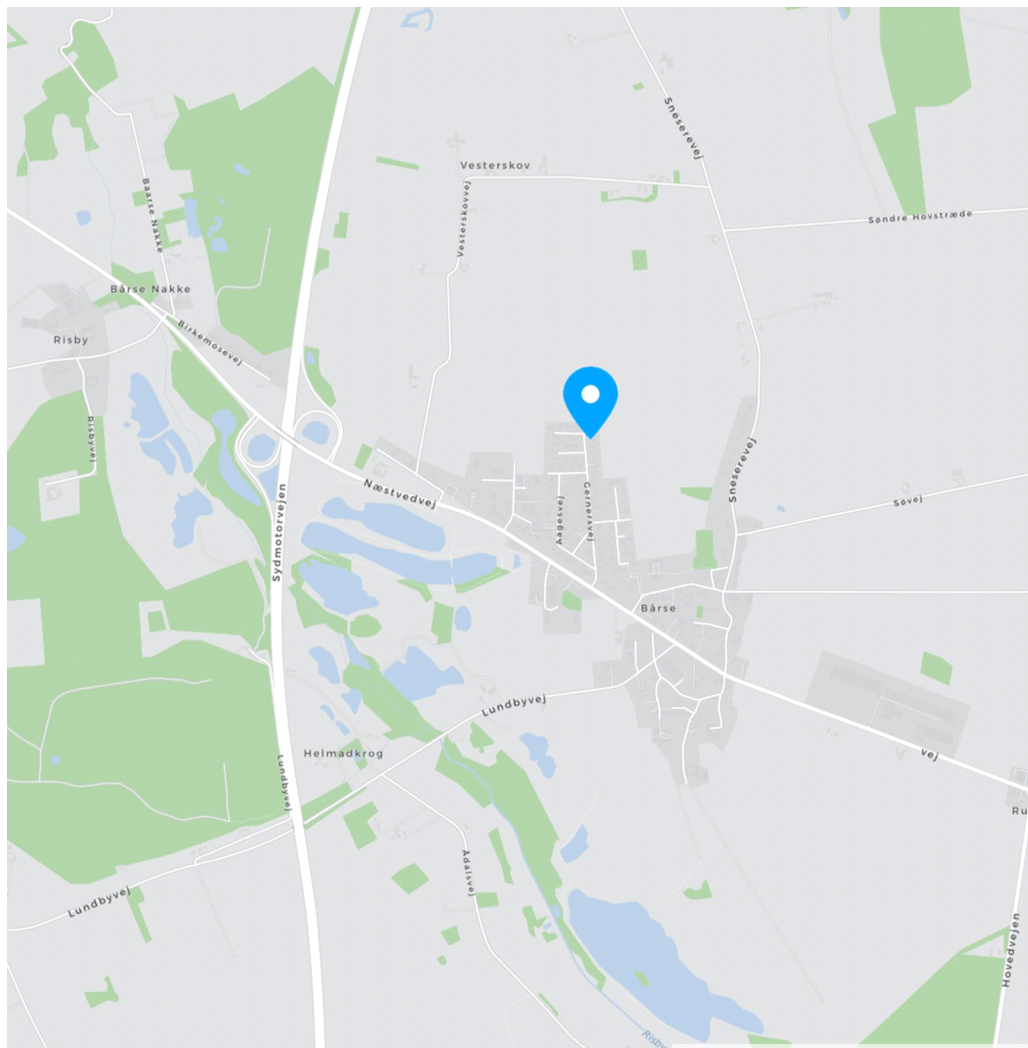


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gernersvej 42, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4524
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 25.11.2025





Adresse: Gernersvej 42, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4524
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 25.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	3 bx Bårse By, Bårse
BFE-nr.:	2541160
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.148.000 kr.
Grundværdi:	481.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	918.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	384.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	979 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	25 m ²
Udhus:	36 m ²
Udhus (ej BBR):	30 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. 18.12.1970 lbnr. 914400-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 28_B-P_35

Kommuneplan - Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan - Boligområde Bårse
Kommuneplan - Planstrategi 2019

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Miele opvaskemaskine, Siemens keramisk kogeplade, Smeg køle/fryseskab, Miele emhætte og AEG ovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gernersvej 42, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4524
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 25.11.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 13.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe + træpilleovn + 2 solceller varmt vand
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
PANASONIC luft-til-luft varmepumpe, træpille brændeovn (2016) og 2 solceller (på udhus tag) for varmt brugsvand.

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 salgsofstillingens 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens 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 salgsofstillingen 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.

BBR

Udhus på anslået 30 m² er ikke angivet på BBR, og køber vil overtage dette som sådan.

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan med planlagt separatloakering i 2024.

Renseklasse

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor et område, hvor der er udpeget renseklasse.

Varmeforsyning

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.



Adresse: Gernersvej 42, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4524
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 25.11.2025

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinje.



Adresse: Gernersvej 42, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4524
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 25.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.684	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	5.195	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	6.060	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	1.412.746
Skorstensfejning	kr.	459	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.	134			
Ejerudgift i alt 1 år		20.020			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.383 md./ 88.591 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.929 md./ 71.149 år v/27,32%
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 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: 21.11.2025
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: 1/2 - 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: Gernersvej 42, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4524
Ejerudgift/md.: kr. 1.668

Dato: 25.11.2025

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.