

REAL



Lygtevej 4, 4720 Præstø

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	123
Kontantpris	845.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.474	Grund m2	1.132
Byggear	1800		

Sagsnr. **610-4271**

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: Lygtevej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 610-4271
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

IDYLLISK FRITIDSHUS MED ATMOSFÆRE

Denne fritidsejendom nær Præstø henvender sig til jer, der søger en ferieoase, som emmer af atmosfære. Her er tale om et idyllisk bindingsværkshus, som rummer 123 kvadratmeter. Disse er blandt andet fordelt på fire værelser og en vinkelstue samt et spisekøkken. Boligen omgives af en dejlig have, og det tilhørende udhus giver ekstra plads til værkstedssysler. Ejendommen ligger i rolige, landlige omgivelser – direkte ud til åbne marker. Naboerne er søde og hjælpsomme, og lokalområdet byder i det hele taget på et godt sammenhold. Det naturskønne område skaber ideelle rammer for friluftslivet i form af skovarealer, smukke vandreruter, badesteder og havnemiljøer. Fra adressen er der kun omkring fem kilometer til købstaden Præstø, der supplerer med en bred vifte af butikker, caféer og spisesteder.

Grunden tæller 1.200 kvadratmeter, og haven prydes af gamle træer og frodig beplantning. Udearealets stenbelægning passer perfekt til ejendommen, og mod vest er der etableret en hyggelig lækrog. I forlængelse af det lille, stråtakte udhus findes desuden en terrasse.

Huset præsenterer sig utroligt charmerende med hvid facade, sort bindingsværk og stråtag. En del af taget er udskiftet i 2023, hvor der ligeledes blev monteret nye kvistvinduer med termoglas. Gavlvinduerne er også forholdsvis nye, og flere af de fine bondehusvinduer har forsatsvinduer. Det skal endvidere nævnes, at boligen fik installeret varmepumpe i 2019, som styres via app.

Indenfor er træ det gennemgående materiale, og størstedelen af rummene har synlige bjælkekonstruktioner. I vinkelstuen er loftet ført til kip, og stuen er nem at indrette med spiseafsnit og sofasektion. Det stemningsfulde køkken har flisegulv med gulvvarme, og det er udført med klassiske fyldningselementer og en halv, muret kogeø.

Et af boligens værelser ligger separat, mens de tre resterende værelser er samlet omkring fordelingsgangen. I denne afdeling er der tillige et badeværelse og tre disponible rum.

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.

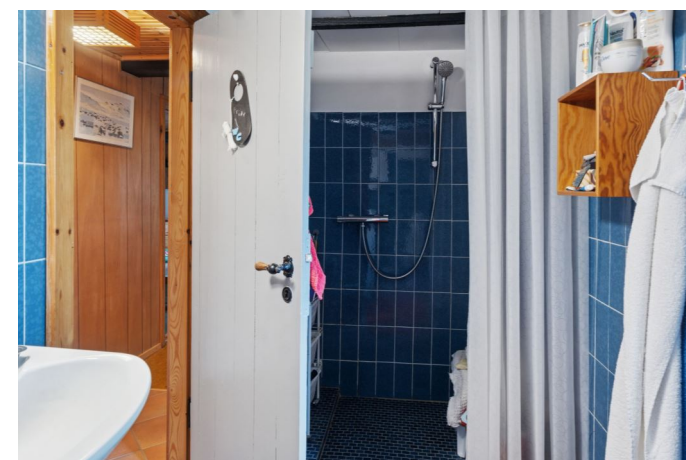
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Christiansen

Adresse: Lygtevej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 610-4271
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

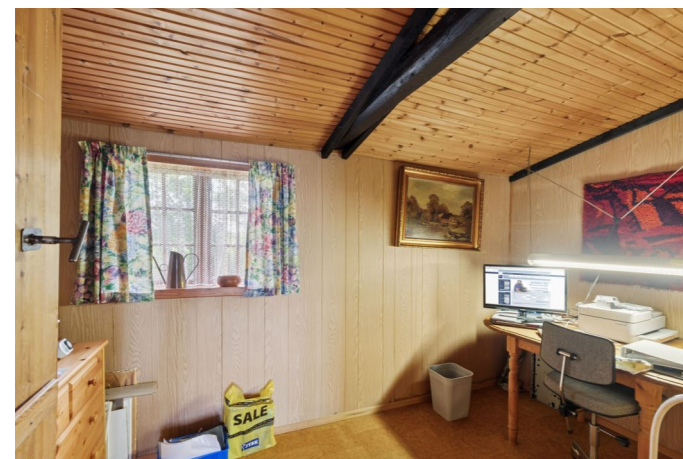
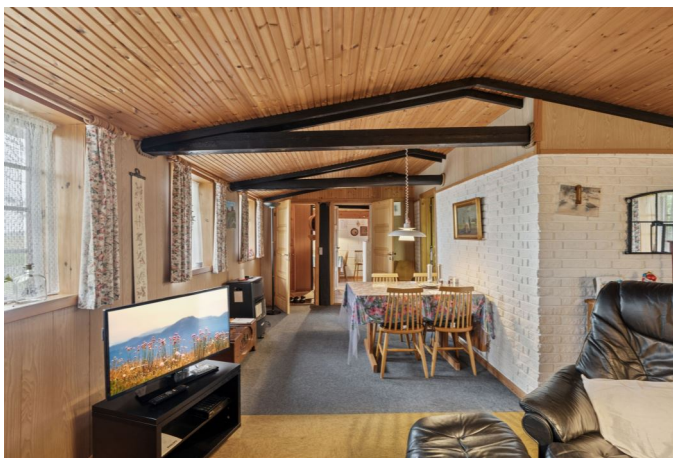
Dato: 29.01.2026



Adresse: Lygtevej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 610-4271
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 29.01.2026



Adresse: Lygtevej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 610-4271
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 29.01.2026



Adresse: Lygtevej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 610-4271
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

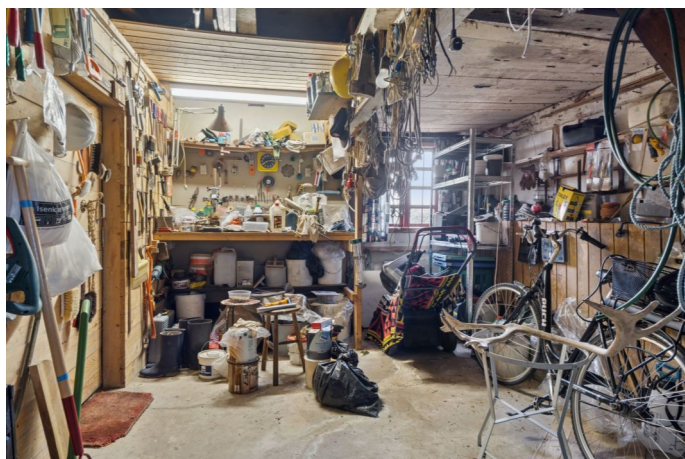
Dato: 29.01.2026



Adresse: Lygtevej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 610-4271
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 29.01.2026



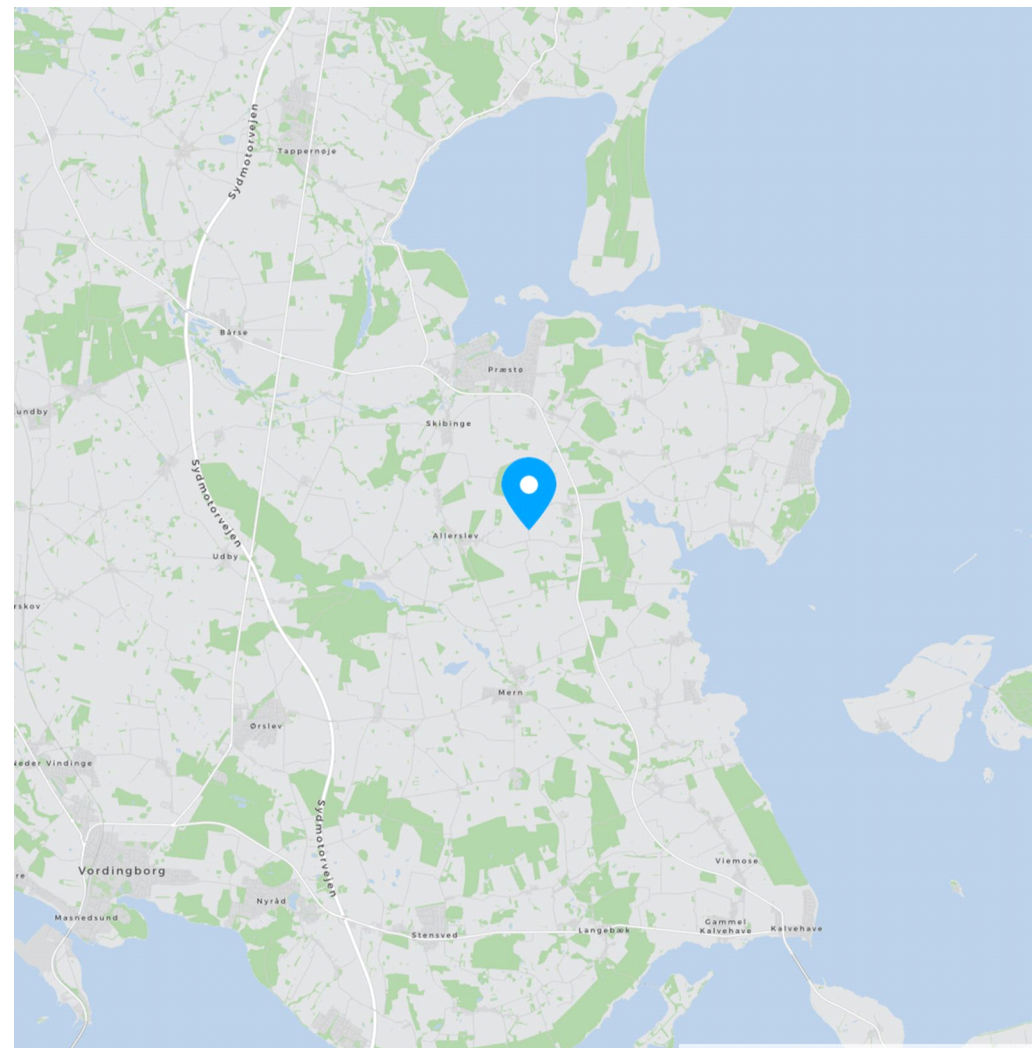
Adresse: Lygtevej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 610-4271
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 29.01.2026



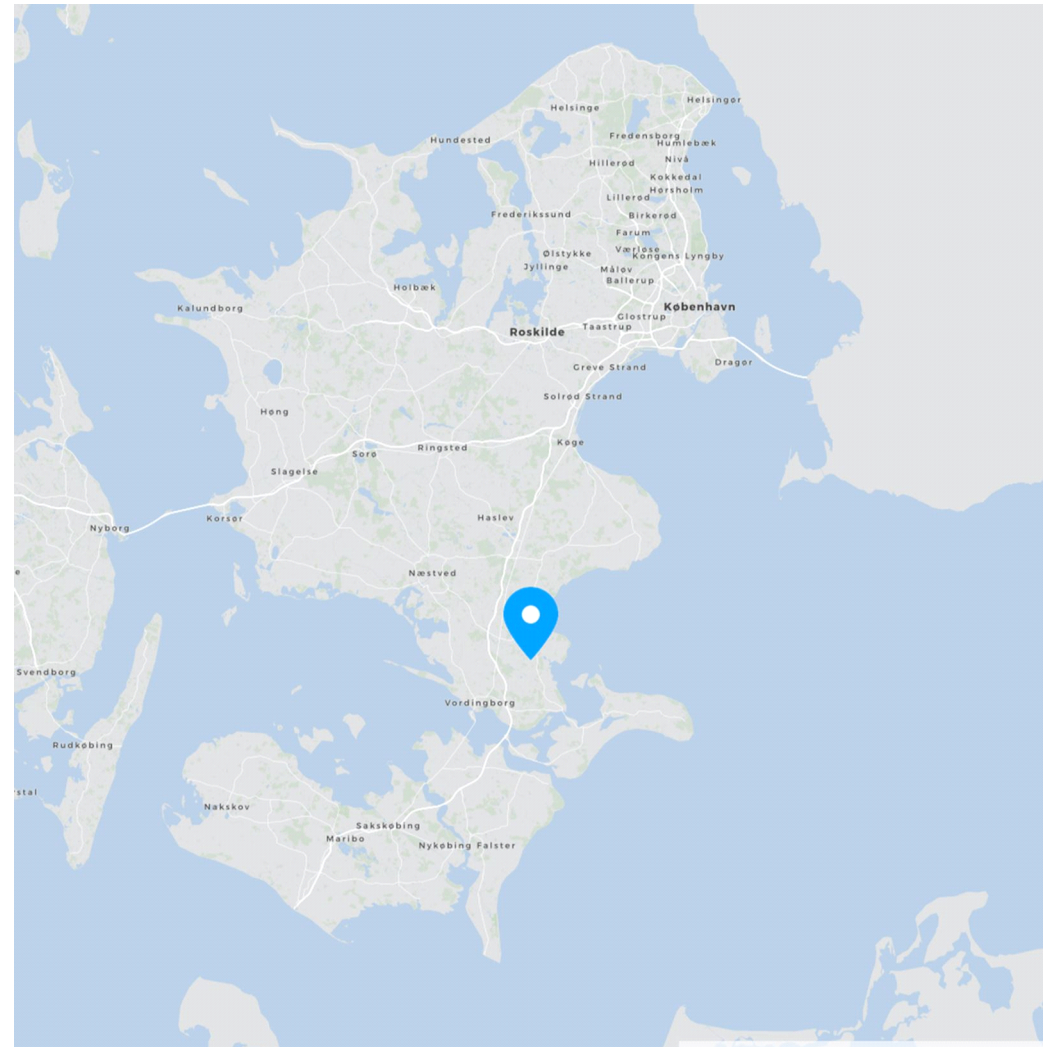
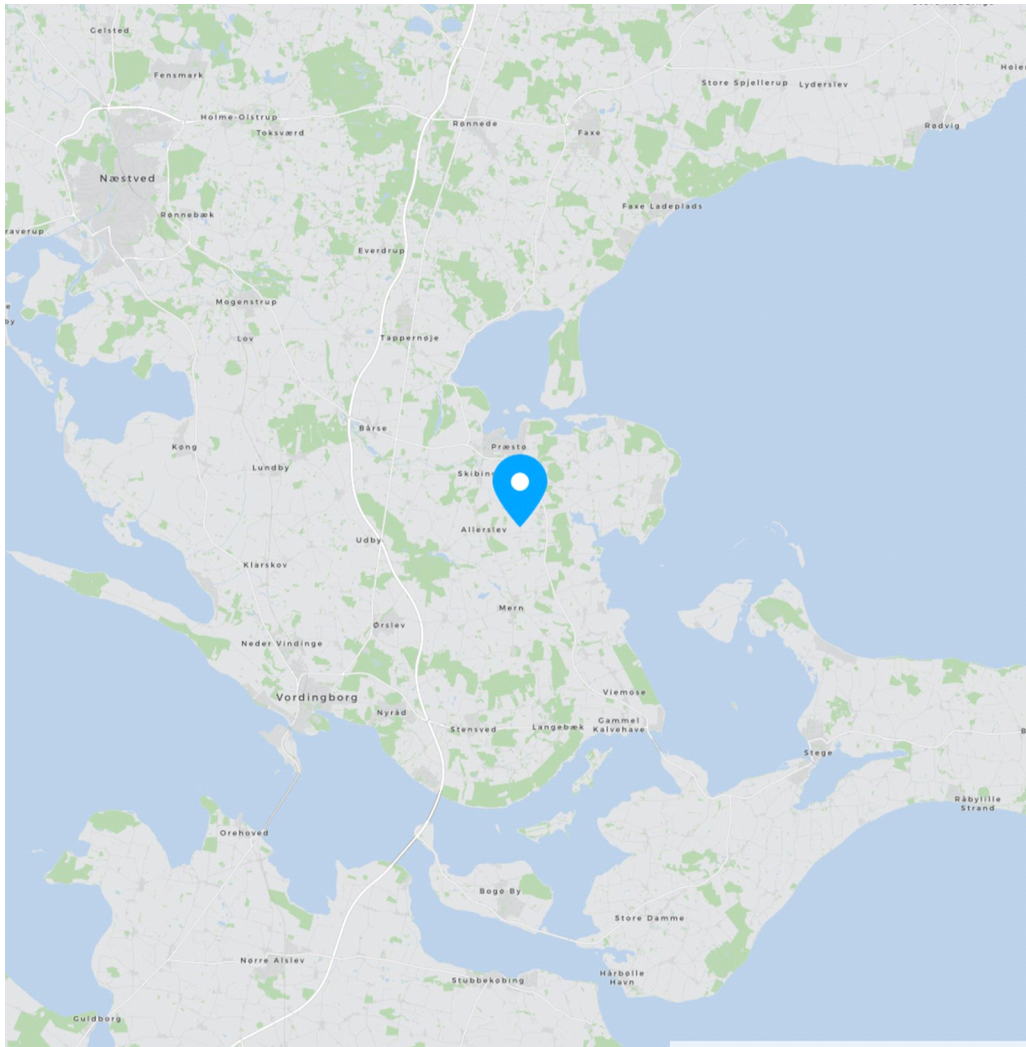
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Lygtevej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 610-4271
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 29.01.2026





Adresse: Lygtevej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 610-4271
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	19 b Tjørnehoved By, Allerslev
BFE-nr.:	2540910
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til samletank
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1800

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	868.000 kr.
Grundværdi:	114.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	694.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	91.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.132 m ²
Boligareal i alt:	123 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus EJ BBR, anslået:	10 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er ingen tinglyste servitutter på ejendommen

Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan: Planstrategi 2019

Varmeplan: Strategisk Energiplan 2023

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
AEG køleskab, Husquana opvaskemaskine, Frigor fryser, Voss komfur med keramisk kogeplade, emhætte og Bosch
vaskemaskine.

Det er aftalt, at indbo medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lygtevej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 610-4271
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Lærerstandens Brandforsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Gasovn & varmepumpe (luft/luft)
Oplysningerne stammer fra: Anslået
El-varme, PANASONIC luft/luft varmepumpe, fritstående gasovn og METRO el-vandvarmer. Gulvvarme (el) i køkken.

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 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Bevaringsværdig ejendom

Ejendommen er i SAVE noteret som bevaringsværdig med bevaringsværdi 5.

Renseklasse

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

BBR-Meddelelse

Ejendommens udhus/overdækning på anslået 10 m² er ikke angivet på BBR og vil blive overtaget således af køber



Adresse: Lygtevej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 610-4271
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.541	Kontantpris/udbetaling	kr.	845.000
Grundskyld	kr.	1.231	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	20.286
Husforsikring	kr.	8.958	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	6.950
Renovation	kr.	3.191	I alt	kr.	872.236
Rottebekæmpelse	kr.	117	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.		
Tømningsbidrag	kr.	650			
Ejerudgift i alt 1 år		17.688			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.572 md./ 54.867 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.729 md./ 44.750 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 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: 29.01.2026
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: Lygtevej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 610-4271
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 29.01.2026

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.