



REAL

Ternevej 12, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	178
Kontantpris	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.573	Grund m2	1.106
Byggear	1974	Energimærke	D

Sagsnr. **610-4201**

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: Ternevej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4201
Ejerudgift/md.: kr. 2.573

Dato: 17.08.2025



Beskrivelse:

CHARMERENDE - TÆT PÅ SKOV, STAND OG BY

Velkommen til Ternevej i Præstø, hvor denne skønne villa nu kan blive jeres! Med hele 178 veludnyttede kvadratmeter får I masser af plads til familieliv, hygge og gæster. Hjemmet har en fantastisk atmosfære, hvor den store stue med brændeovn og udgang til haven sætter scenen for mange hyggelige stunder. Køkkenet er et lyst og indbydende spisekøkken, hvor familien kan samles omkring madlavningen.

Haven er en lille oase – ugeneret, frodig og charmerende. Her kan I nyde solen dagen lang, ikke mindst på den vestvendte, delvist overdækkede terrasse. Dertil får I en stor carport på 60 m² med integreret udhus – masser af plads til både bil, cykler og opbevaring.

Huset, opført i 1974, fremstår velholdt med en klassisk facade i gule sten og et flot sadeltag. De seneste år har boligen fået flere væsentlige opdateringer, bl.a. nyt gasfyr i 2021, Velux-vinduer på førstesalen i 2022 samt en spritny hoveddør fra 2023.

Indenfor mødes I af en charmerende entré med elegant flisegulv og en smuk trappe til førstesalen. Stueplan byder også på et badeværelse med både badekar og sauna, et praktisk bryggers og selvfølgelig den store, lyse stue med brændeovn og udgang til haven.

På førstesalen imponerer loftshøjden, de fritliggende hanebånd og de store glaspartier i den ekstra stue, som også har direkte udgang til en overdækket altan – perfekt til morgenkaffen eller et glas vin i aftensolen. Derudover rummer etagen to gode værelser og endnu et badeværelse.

Beliggenheden? Helt i top! Villan ligger for enden af en blind vej i et roligt og eftertragtet villakvarter, hvor I er tæt på både skov, strand og byens liv. Herfra er der nem adgang til skoler, indkøb, caféer, butikker og den hyggelige og livlige lystbådehavn.

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: Ternevej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4201
Ejerudgift/md.: kr. 2.573

Dato: 17.08.2025



Adresse: Ternevej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4201
Ejerudgift/md.: kr. 2.573

Dato: 17.08.2025



Adresse: Ternevej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4201
Ejerudgift/md.: kr. 2.573

Dato: 17.08.2025



Adresse: Ternevej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4201
Ejerudgift/md.: kr. 2.573

Dato: 17.08.2025



Adresse: Ternevej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4201
Ejerudgift/md.: kr. 2.573

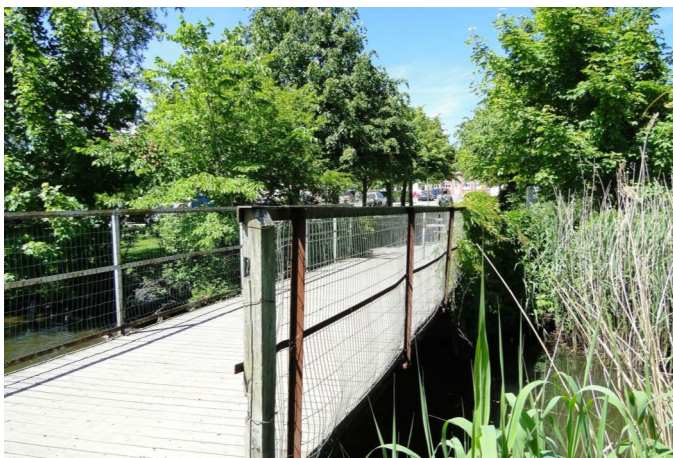
Dato: 17.08.2025



Adresse: Ternevej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4201
Ejerudgift/md.: kr. 2.573

Dato: 17.08.2025



Adresse: Ternevej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4201
Ejerudgift/md.: kr. 2.573

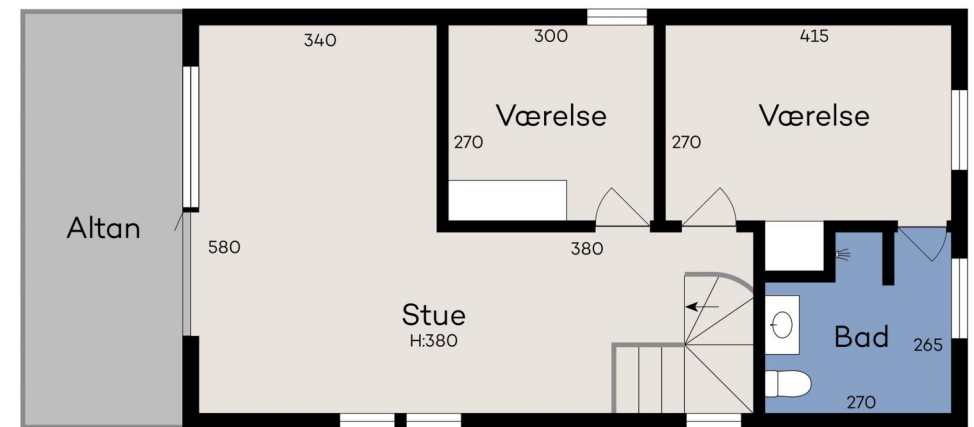
Dato: 17.08.2025

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

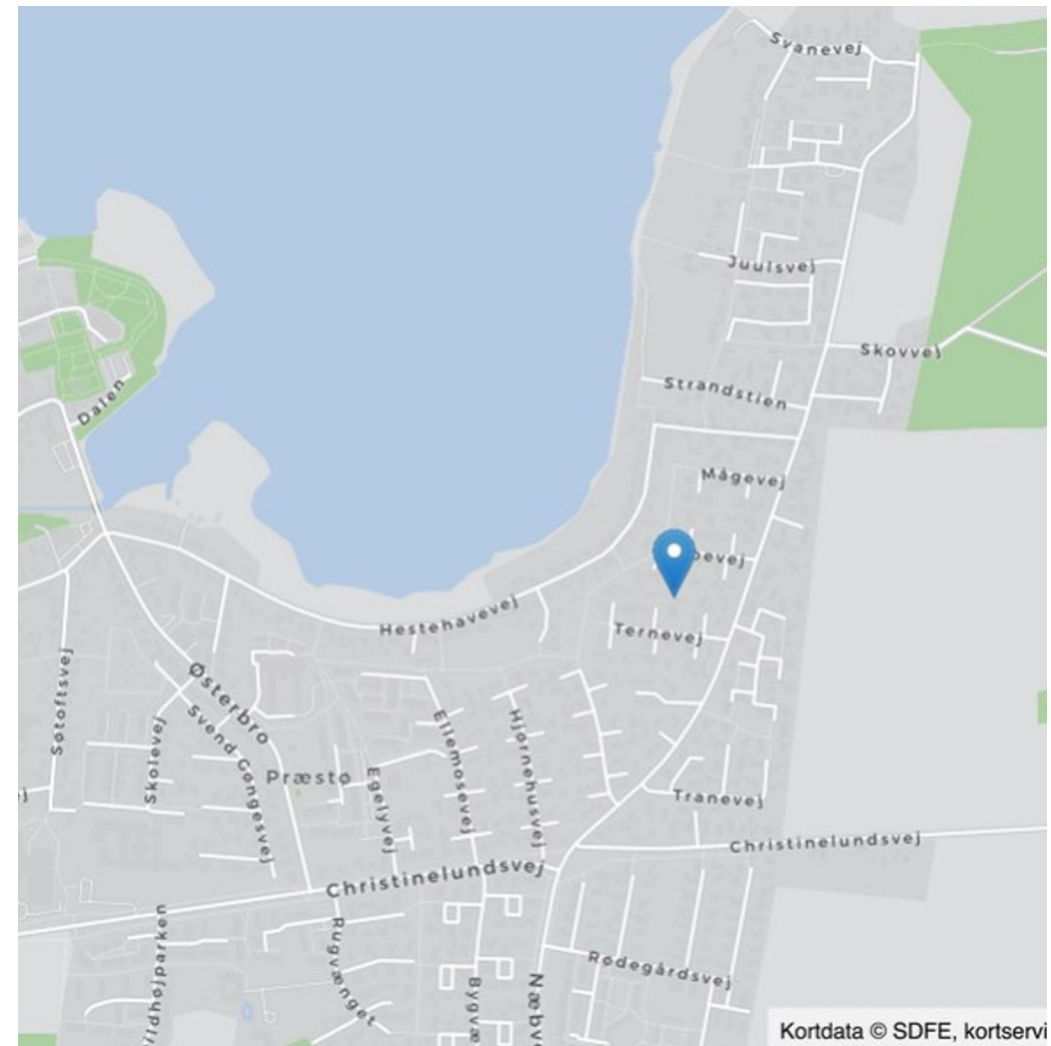
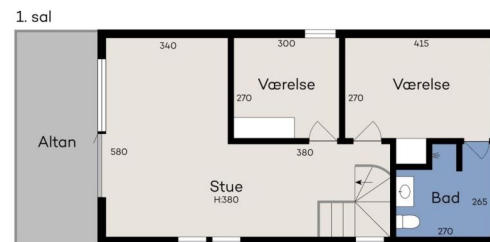
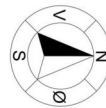


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ternevej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4201
Ejerudgift/md.: kr. 2.573

Dato: 17.08.2025



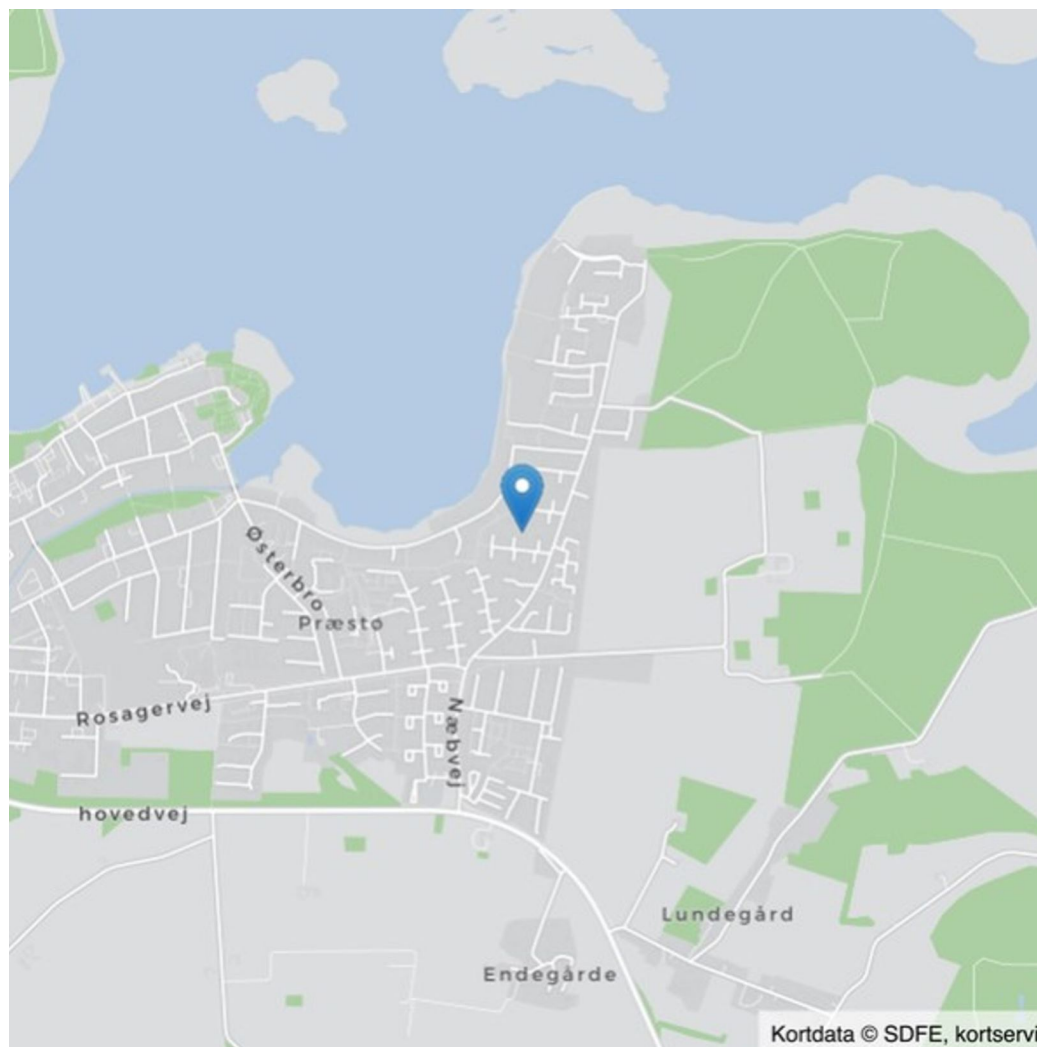
Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Ternevej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4201
Ejerudgift/md.: kr. 2.573

Dato: 17.08.2025



Adresse: Ternevej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4201
Ejerudgift/md.: kr. 2.573

Dato: 17.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	16 gø Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.:	2547960
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Gasfyr fra 2021
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.920.000 kr.
Grundværdi:	762.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.536.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	609.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.106 m ²
Boligareal i alt:	178 m ²
Øvrige arealer:	
Udnyttet tagetage:	78 m ²
Carport:	30 m ²
Udhus:	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. 20.06.1967 lbnr. 949633-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 28_F-P_160

Kommuneplan: B 16.08 Boligområde Christinelund
Planstrategi 2019
2022-2034

Lokalplan: Byplanvedtægt 4 Egely og Strandparken nordvest for Næbvej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
BOSCH keramisk el-komfur, SILVERLINE emhætte (2021), VESTFROST køleskab, VESTFROST kummefryser, SIEMENS opvaskemaskine (2023), MIELE vaskemaskine, ELECTROLUX tørretumbler og et mindre vægdrivhus

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ternevej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4201
Ejerudgift/md.: kr. 2.573

Dato: 17.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Tryg Forsikring A/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.700 Forbrug: 1.628,20 m³
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Gasfyr fra 2021
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn fra 2006
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
VAILLANT ECOTEC gasfyr (2021) og VARDE LINE 26 brændeovn (2006).

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 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 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan. Der er planlagt ændring af kloakeringen i forhold til eksisterende kloakering, hvor ejendommen er beliggende, idet der er planlagt separatkloakering med planlagt ikrafttrædelse 2032.



Adresse: Ternevej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4201
Ejerudgift/md.: kr. 2.573

Dato: 17.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.834	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	8.230	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	10.034	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.489		kr.	1.716.307
Grundejerforening	kr.	500	I alt		
Skorstensfejning	kr.	654	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	136	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

30.875

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.206 md./ 110.477 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.307 md./ 87.689 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 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: 15.08.2025
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: Ternevej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4201
Ejerudgift/md.: kr. 2.573

Dato: 17.08.2025

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
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.160.000	1.160.000	806.721	DKK	1,5	26.680	25,75	4,28			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Egely-Strandgård

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.