



REAL

Lygtevej 4, 4720 Præstø

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	123
Kontant	845.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.469	Grund m ²	1.132
Byggeår	1800		

Sagsnr. **610-4271**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 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 sagsopstillings 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. 1.469

Dato: 11.02.2026



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 m². 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 m², 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, stråttækte 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 fyldningsselementer 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.

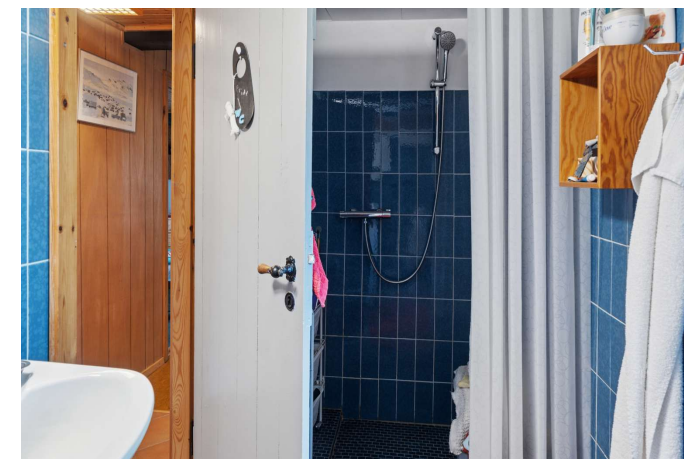
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Christiansen

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

Sagsnr.: 610-4271
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

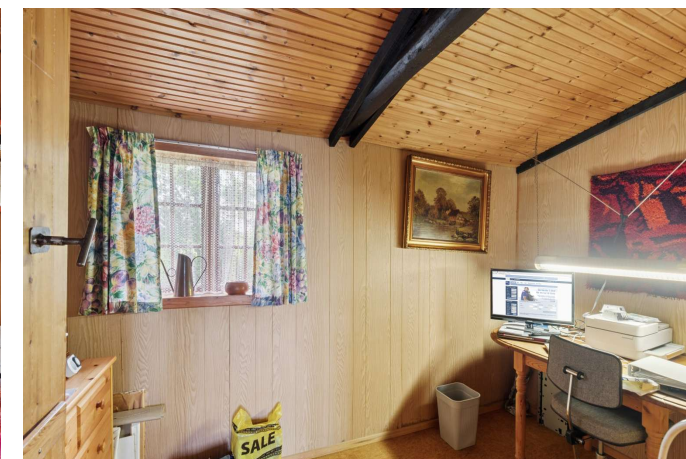
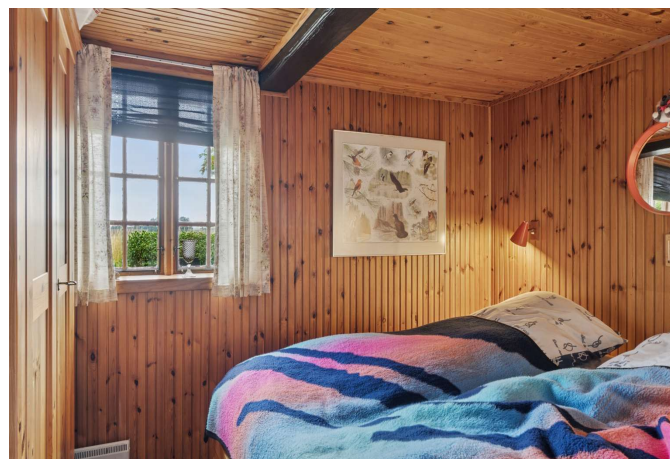
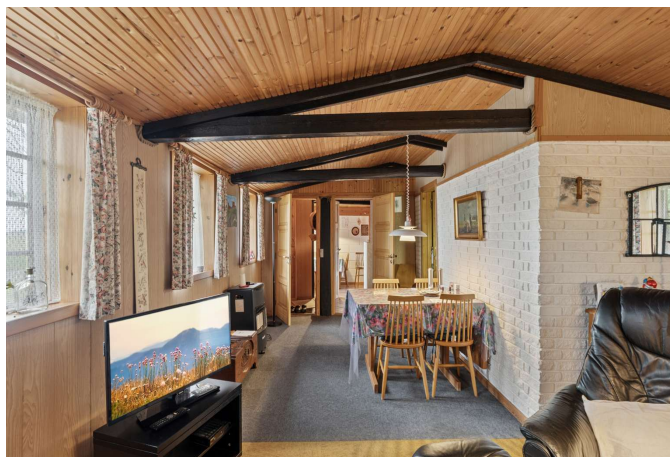
Dato: 11.02.2026



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

Sagsnr.: 610-4271
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 11.02.2026



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

Sagsnr.: 610-4271
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 11.02.2026



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

Sagsnr.: 610-4271
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

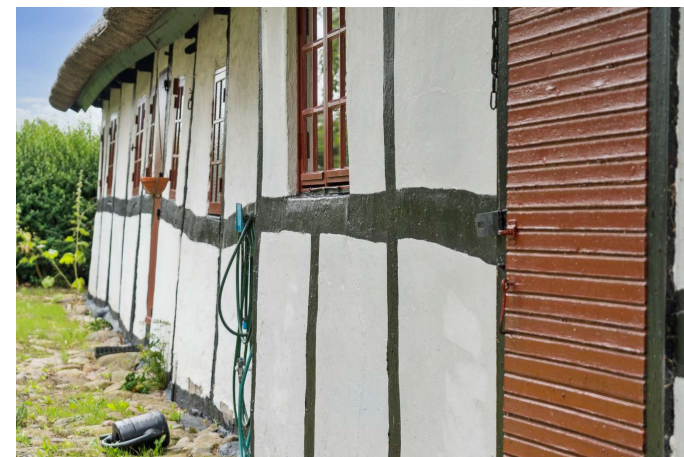
Dato: 11.02.2026



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

Sagsnr.: 610-4271
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

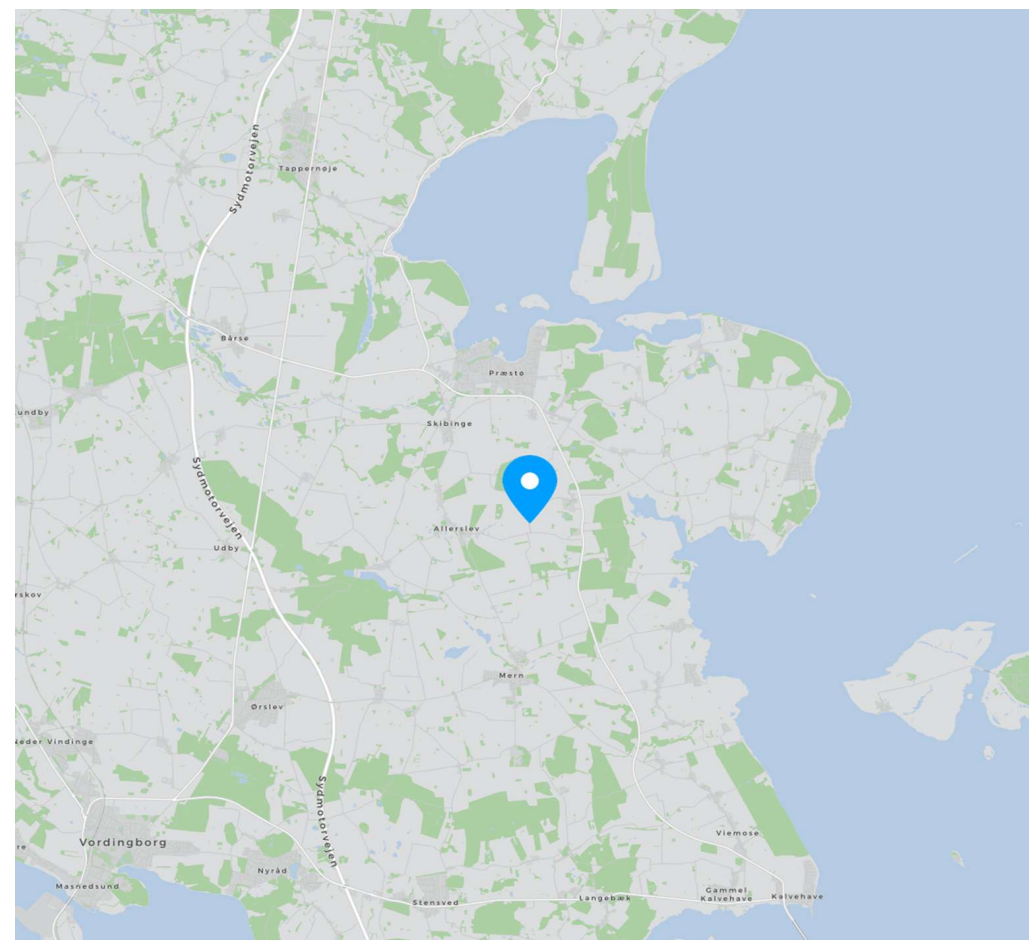
Dato: 11.02.2026



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

Sagsnr.: 610-4271
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

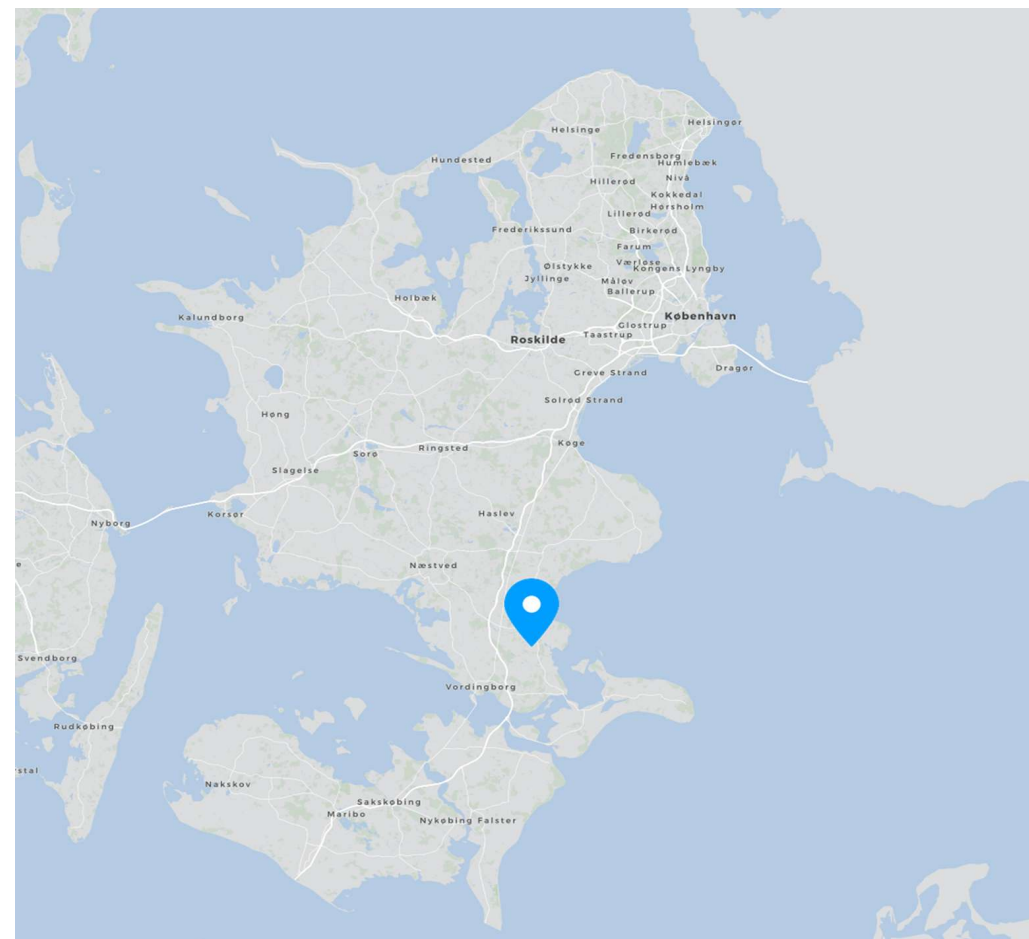
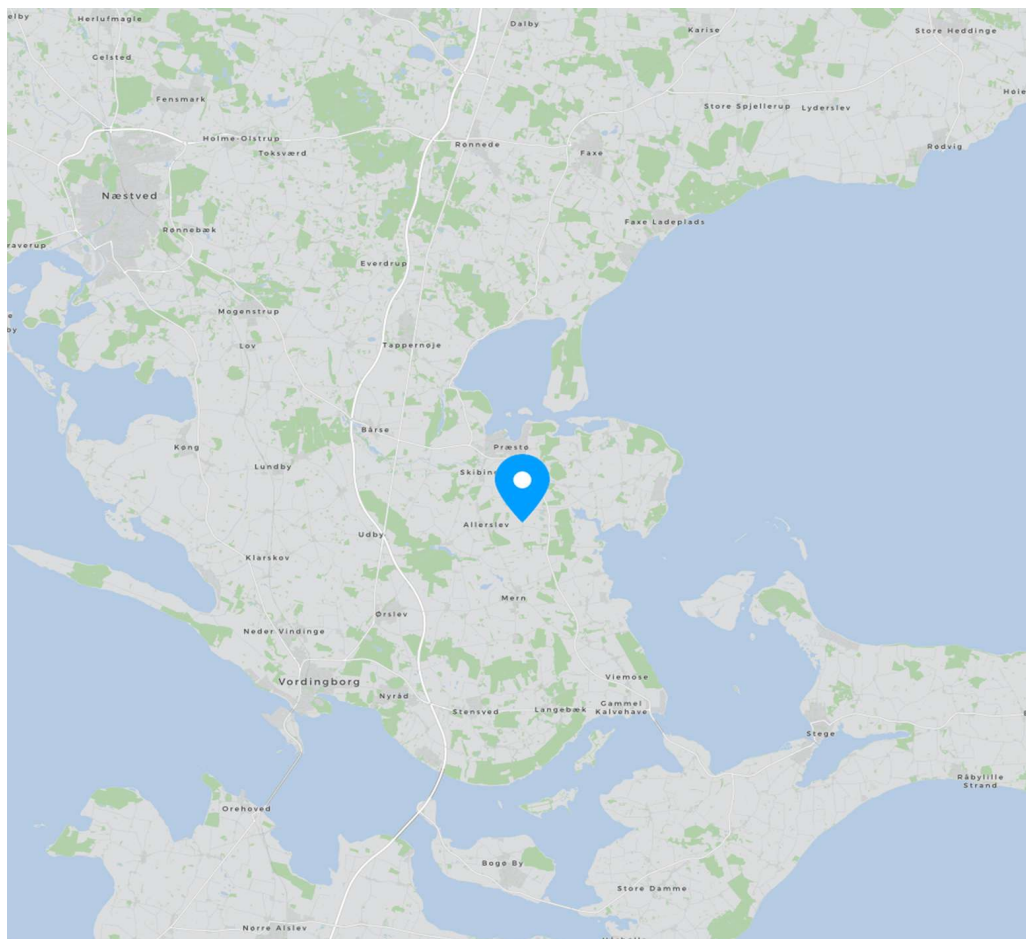
Dato: 11.02.2026



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

Sagsnr.: 610-4271
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 11.02.2026



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

Sagsnr.: 610-4271
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 11.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal: 1.132 m²
Boligareal i alt: 123 m²
Øvrige arealer:
Udhus (ej BBR): 10 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Ingen

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.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X___ Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 610-4271
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 11.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgssopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Gasradiator & varmepumpe (luft/luft)

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 salgssopstillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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

Sagsnr.: 610-4271
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 11.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse

kr. 3.541
kr. 1.231
kr. 8.958
kr. 3.750
kr. 150

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr. 845.000
kr. 6.950
kr. 851.950

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 17.631

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 4.634 md. / 55.605 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.704 md. / 44.444 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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. 1.469

Dato: 11.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. 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. 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

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 arbejder vi dagligt for vores slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en helt ekstraordinær aktivitet, hvorefter der i 2022 viste sig en tydelig afmatning både i antal handler og i salgspriserne. Heldigvis viste 2023 allerede vejen til et mere stabilt boligmarked i overensstemmelse med det normale og en optur har igen holdt sit indtog i 2024 og 2025. Vi fastholder derfor et højt tempo i 2026 til glæde for vores kunder og vi har nu rundet 2.489 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk