



REAL

Adelgade 73F, 4720 Præstø

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	73
Købspris	295.000	Værelser	3
Boligydelse	6.114	Byggeår/ombygget	1906/2006
Forbrugsafh. udgift	800	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4471**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Adelgade 73F, 4720 Præstø
Købspris: kr. 295.000

Sagsnr.: 610-4471
Boligydelse/md.: kr. 6.114

Dato: 13.10.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

ANDELSBOLIG I SMUK EJENDOM - MIDT I PRÆSTØ

På Adelgade 73F midt i Præstø finder I denne dejlige andelsbolig, som ligger i stueetagen i en smuk, ældre ejendom fra 1906. Der er tale om den tidligere købmandsgård, som var drevet af Gunnar Sahl, og i 2006 blev hovedbygningen markant ombygget. Hjemmet egner sig godt til parret i alle aldre, og planløsningen består af to værelser, et badeværelse og et åbent opholdsmiljø med køkken og stue i ét. Hertil får I en charmerende havestue og et utrolig hyggeligt gårdmiljø.

En beliggenhed som denne tiltaler mange, for ikke nok med at boligen har en tilbagetrukket beliggenhed i en rolig gård, får I også nærhed til byens talrige muligheder og tilbud. I skal blot følge den brostensbelagte udkørsel gennem porten, og så ligger alle Præstø's faciliteter for jeres fødder. I har derfor nem adgang til alt fra havnemiljø og spisesteder til mere praktiske fornødenheder såsom indkøbsmuligheder. Sportstilbud og masser af smuk natur er ligeledes en del af jeres umiddelbare nærmiljø.

Havestuen fungerer også som entré til hjemmet, og her får I en varm velkomst. Talrige vinduer lukker masser af lys ind, og ret fremme kommer I til opholdsmiljøet med åben forbindelse mellem køkkenet og stuen. Køkkenet er udført med lyse fronter og fine opbevaringsløsninger, og i stuen stråler solen behageligt ind fra syd gennem de elegante vinduespartier.

De to værelser giver jer frihed i indretningen, og de har begge indbyggede skabe. Det pæne, rummelige badeværelse nås via opholdsmiljøet, og her kan I se frem til en muret bruseniche, godt med skabsplads og en vaskemaskine.

I får også glæde af de charmerende fællesarealer udenfor, hvor både græsplæne, orangeri og terrasseområder i gården står til jeres rådighed.

Lyder det som noget for jer? Så kontakt os allerede i dag for at høre mere.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Adelgade 73F, 4720 Præstø
Købspris: kr. 295.000

Sagsnr.: 610-4471
Boligydelse/md.: kr. 6.114

Dato: 13.10.2025



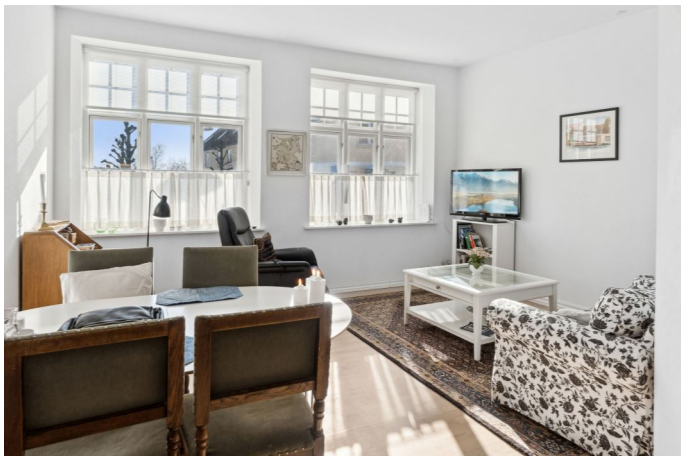
køkken



køkken



køkken



dagligstue



badeværelse



badeværelse

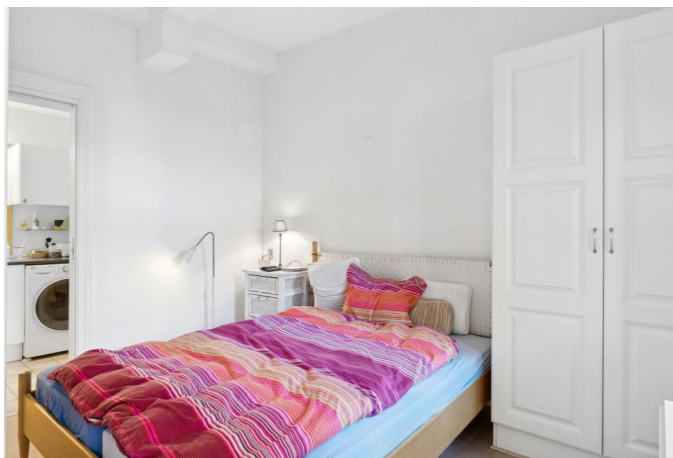
Adresse: Adelgade 73F, 4720 Præstø
Købspris: kr. 295.000

Sagsnr.: 610-4471
Boligydelse/md.: kr. 6.114

Dato: 13.10.2025



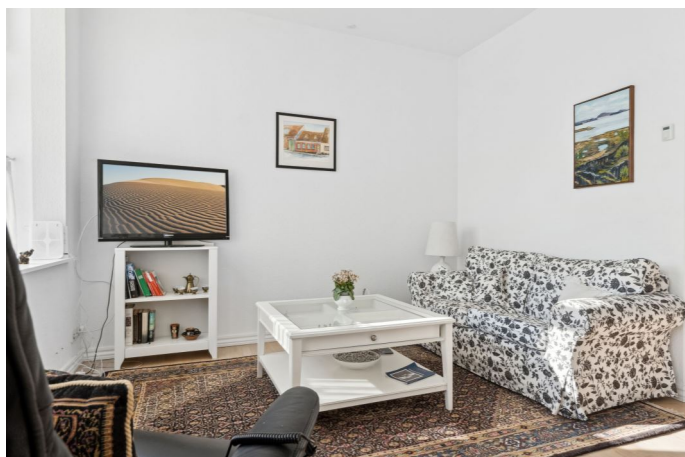
soveværelse



soveværelse



spiseplads



dagligstue



værelse



indendørs

Adresse: Adelgade 73F, 4720 Præstø
Købspris: kr. 295.000

Sagsnr.: 610-4471
Boligydelse/md.: kr. 6.114

Dato: 13.10.2025



indgangsparti



indgangsparti



udsigt



udendørs



udendørs



port indkørsel

Adresse: Adelgade 73F, 4720 Præstø
Købspris: kr. 295.000

Sagsnr.: 610-4471
Boligydelse/md.: kr. 6.114

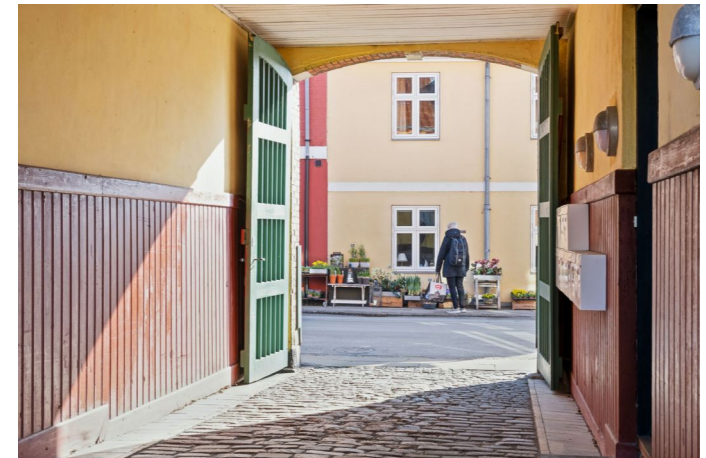
Dato: 13.10.2025



port indkørsel



port indkørsel



port indkørsel



ejendommen



ejendommen



parkering

Adresse: Adelgade 73F, 4720 Præstø
Købspris: kr. 295.000

Sagsnr.: 610-4471
Boligydelse/md.: kr. 6.114

Dato: 13.10.2025



ejendommen



set fra vejen



vinterhave



luftfoto



luftfoto

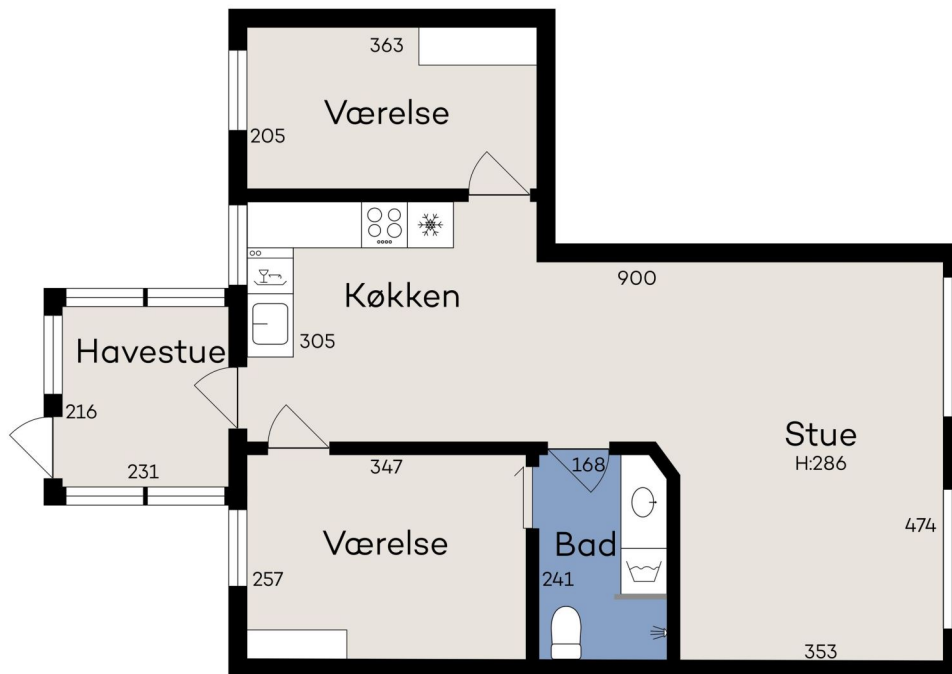


område

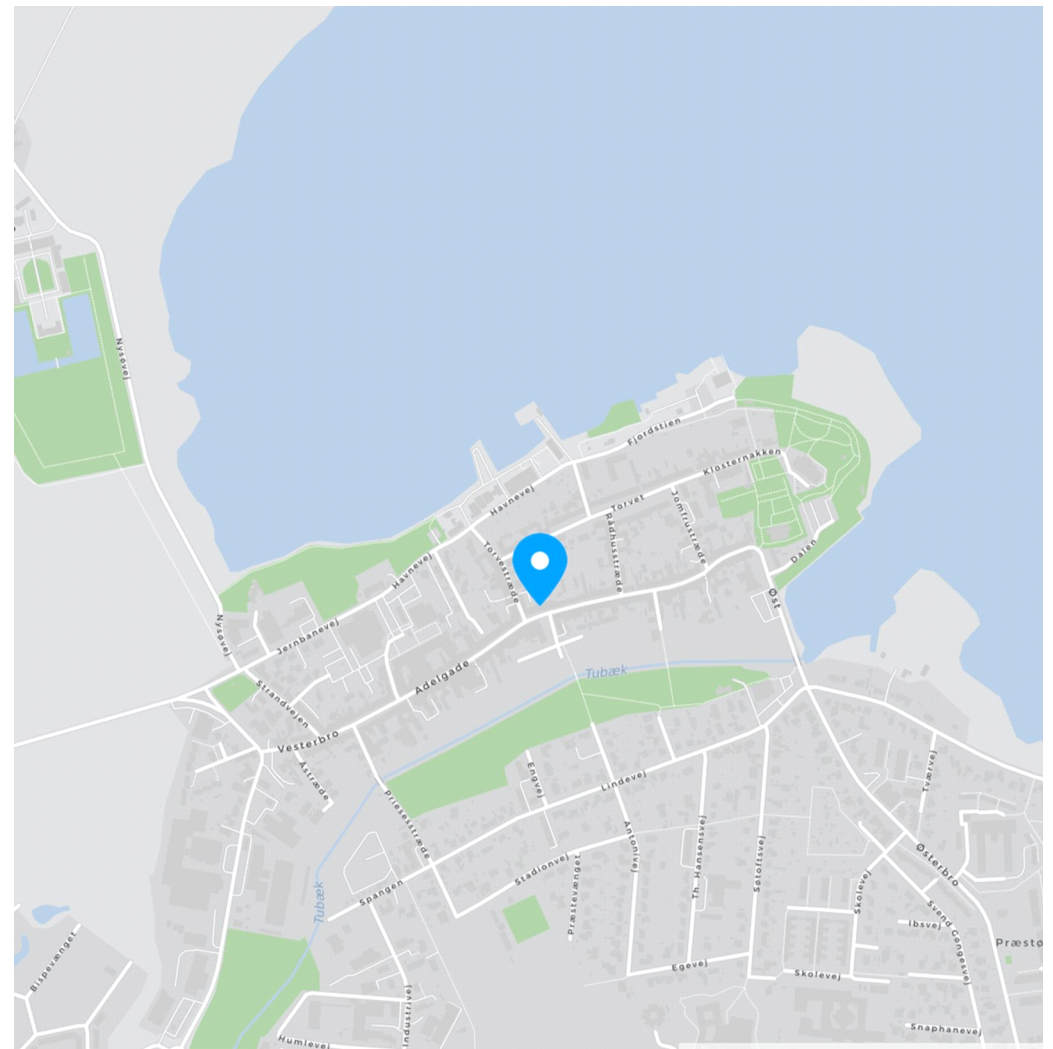
Adresse: Adelgade 73F, 4720 Præstø
Købspris: kr. 295.000

Sagsnr.: 610-4471
Boligydelse/md.: kr. 6.114

Dato: 13.10.2025



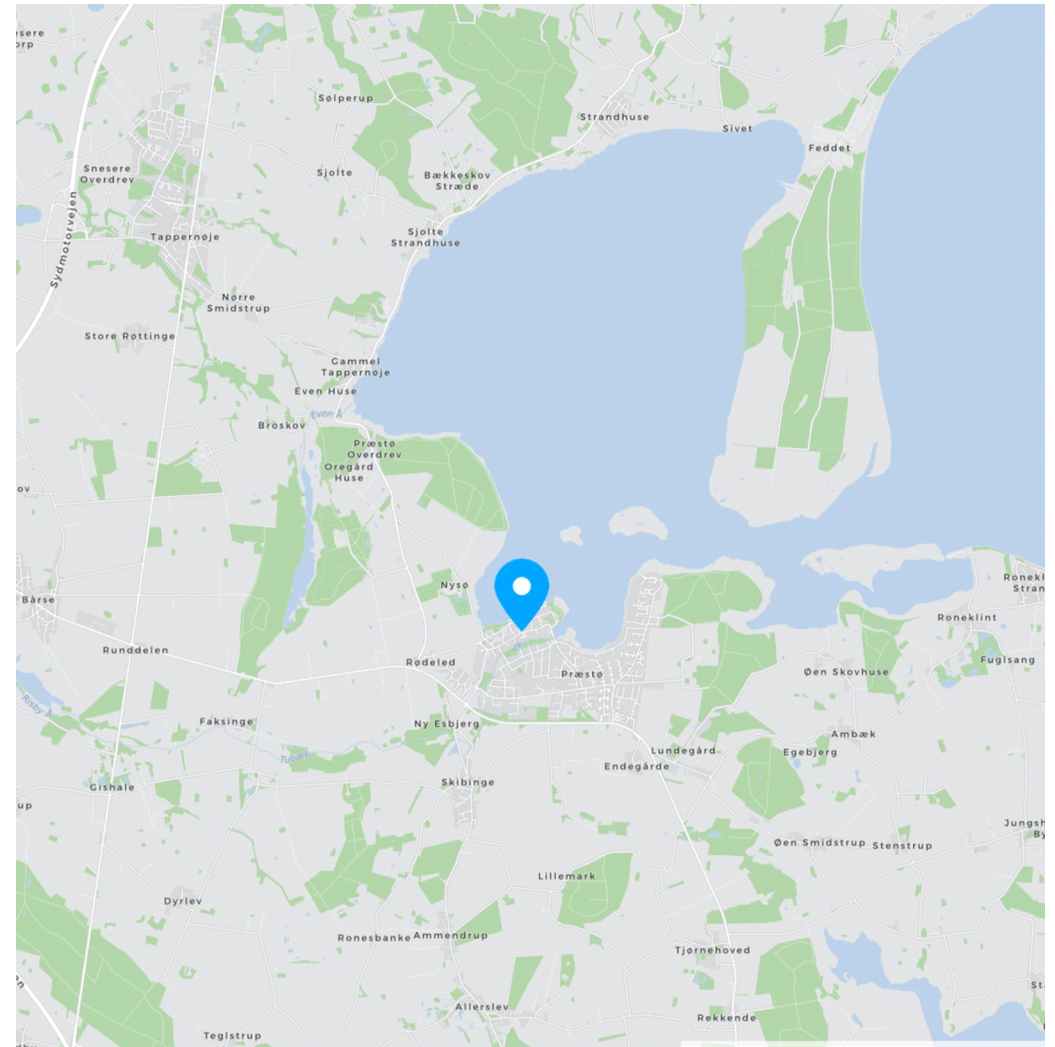
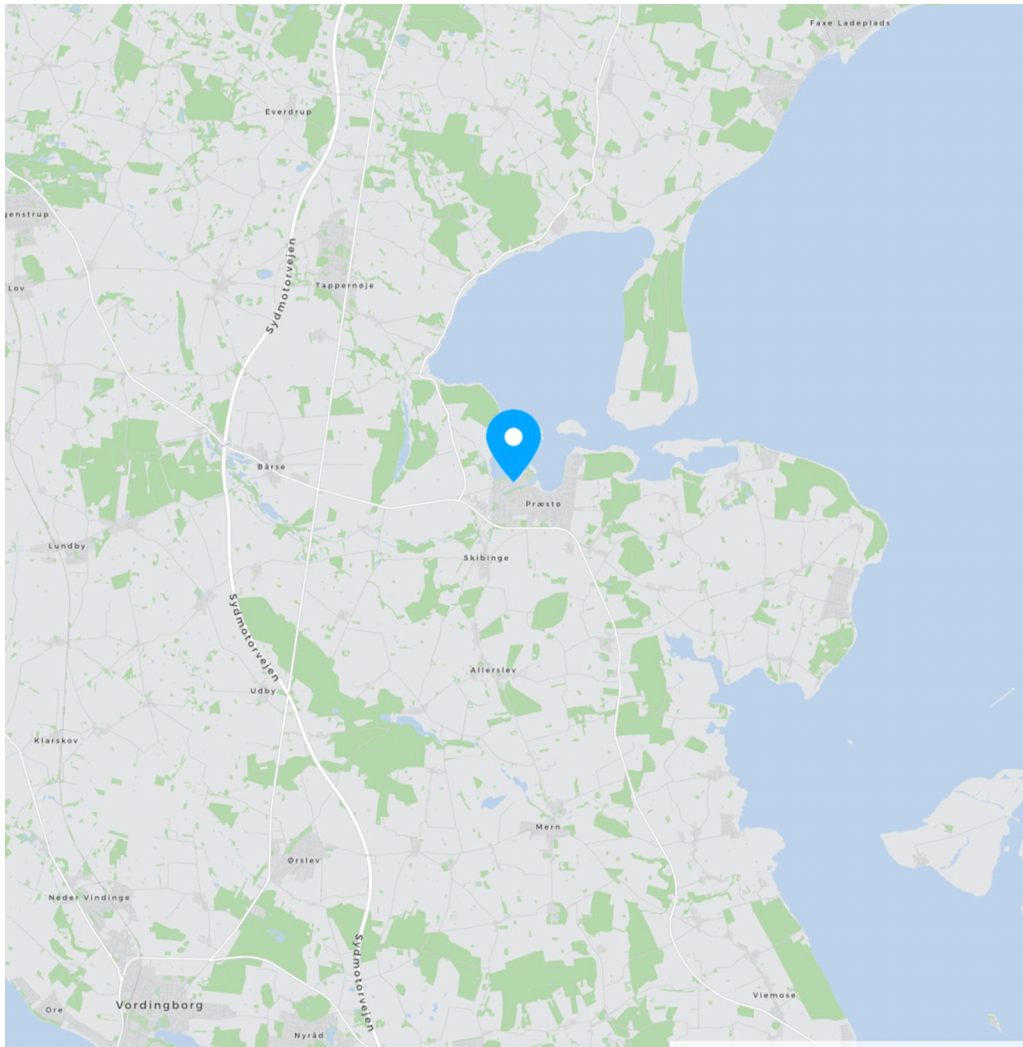
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Adelgade 73F, 4720 Præstø
Købspris: kr. 295.000

Sagsnr.: 610-4471
Boligydelse/md.: kr. 6.114

Dato: 13.10.2025





Adresse: Adelgade 73F, 4720 Præstø
Købspris: kr. 295.000

Sagsnr.: 610-4471
Boligydelse/md.: kr. 6.114

Dato: 13.10.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 72 Præstø Bygrunde m.fl.
BFE-nr.: 5383422
Opført/ombygget år: 1906/2006
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 31.12.2024
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 17.704.175
Energimærkning: Energimærke C.

Arealer: *

Boligareal i alt: 73 m²

Øvrige arealer:

* Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

25.081997 Dok. om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.

Jf. husorden/vedtægter må der holdes husdyr ved indflytning i andelsboligen.

Lokalplan - Præstø bymidte, bevaring og udvikling
Lokalplan - Præstø Bymidte - Bebyggelsesprocenter

Kommuneplan - Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan - Centerområde bymidten
Kommuneplan - Centerområde Bymidten
Kommuneplan - Planstrategi 2019

Andelsboligen:

Må benyttes til: Helårsbeboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 73366/880676
Fordelingstal vedr. boligafgift: 330750/4029200

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
AEG keramisk el-kogeplade, AEG indbygningsovn, Emhætte, BOSCH opvaskemaskine, LG vaskemaskine, SHARP microovn,
GORENJE køle-/fryseskab.

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):
2 løse skabe kr. 0.

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Adelgade 73F, 4720 Præstø
Købspris: kr. 295.000

Sagsnr.: 610-4471
Boligydelse/md.: kr. 6.114

Dato: 13.10.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug: MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Fjernvarme. Gulvvarme i bolig. Månedlig a'conto varmeudgift udgør kr. 800. Månedlig a'conto vand/vandafledningsafgift udgør kr. 200.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Protector Forsikring
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police.

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Arbejdernes Landsbank kr. 350.000



Adresse: Adelgade 73F, 4720 Præstø
Købspris: kr. 295.000

Sagsnr.: 610-4471
Boligydelse/md.: kr. 6.114

Dato: 13.10.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	581.572
Forbedringer	kr.	
Særligt tilpasset inventar	kr.	
Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	581.572
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	286.572

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 295.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr.
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 295.000

Boligydelse:

Boligafgift, jf. Budget 2025 kr. 73.366

Boligydelse i alt pr. år kr. 73.366
Boligydelse i alt pr. md. kr. 6.114

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	295.000
Forudbetaling af boligafgift/depositum	kr.	6.114
Gebyr til foreningen	kr.	8.125

I alt kr. 309.239

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	295.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	821.192
Teknisk pris	kr.	1.116.192



Adresse: Adelgade 73F, 4720 Præstø
Købspris: kr. 295.000

Sagsnr.: 610-4471
Boligydelse/md.: kr. 6.114

Dato: 13.10.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Venteliste: Nej
Fremleje: ____ Ja ☒ Nej Der henvises til vedtægter
Husdyr: ☒ Ja ____ Nej Der henvises til husorden/vedtægter

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf:
udskiftning af vest trappen i hovedhuset. Køber gøres
opmærksom på, at disse arbejder kan have betydning for
andelsboligens andelsværdi.

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Stort fælles P-areal, græsareal, havehus og et smukt fælles
gårdhavemiljø med sten-/flisebelægning.

Stort fælles P-areal, græsareal, havehus og et smukt fælles
gårdhavemiljø med sten-/flisebelægning.

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Realkredit Danmark	Kontantlån		8.139.000	8.139.000	2,29		Nej		Kursværdi anslået

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.



Adresse: Adelgade 73F, 4720 Præstø
Købspris: kr. 295.000

Sagsnr.: 610-4471
Boligyldelse/md.: kr. 6.114

Dato: 13.10.2025

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsskattereform

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris. Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgssopstillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Områdeklassificeret

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.

Kortlagt jordforurening

Region Sjælland har kortlagt ejendommen på vidensniveau 1. Der er på denne matrikel IKKE igangværende påbud efter jordforureningsloven. Se bilagte dokumenter.

Bevaringsværdig ejendom

Ejendommen er i SAVE noteret som bevaringsværdig med bevaringsværdi på 3.

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.

Renseklasse

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

Varmeforsyning

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med forsyningsforbud (el).

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.

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.