



REAL

Torvet 16, 1. tv., 4720 Præstø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	47
Kontantpris	600.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.187		
Byggeår/ombygget	1827/1972	Energimærke	E

Sagsnr. **610-4618**

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: Torvet 16, 1. tv., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 610-4618
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

VELINDRETTET 2V - CENTRALT PÅ TORVET I PRÆSTØ

I skønne omgivelser finder du denne velholdte lejlighed med en attraktiv beliggenhed midt i den historiske købstad Præstø. Lejligheden ligger på byens gamle torv med kort afstand til havnen, fjorden, indkøb, skoler, natur og et aktivt byliv. Her bor du centralt, med alt inden for gåafstand, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

Ejendommen fremstår pæn og velpasset, og adgangen sker via en nydelig trappeopgang. Bag bygningen findes en dejlig fælles have, som giver mulighed for ophold i rolige, grønne omgivelser.

Lejligheden er godt indrettet, og planløsningen udnytter kvadratmeterne effektivt. Fra entréen er der adgang til køkken, badeværelse og stue. Køkkenet ligger separat og byder på god plads til madlavning og opbevaring. Stuen er rummelig med sydvendte vinduer, som lader sollyset strømme ind og skaber en lys og indbydende atmosfære. Her er plads til både spiseafdeling og hyggelige sofamøbler. I forlængelse af stuen finder du soveværelset, som har en praktisk størrelse med mulighed for garderobeløsning. Badeværelset er indrettet med brus. Lejligheden opvarmes med fjernvarme, og de smukke trægulve er bevaret, hvilket giver et sammenhængende og harmonisk udtryk.

Med adresse her får du mulighed for at bo i en charmerende, ældre ejendom med karakteristiske facader mod torvet og et hyggeligt gårdmiljø med brostensbelægning. Den fælles have bag bygningen skaber et grønt frirum midt i byen, og der er nem adgang til både fællesarealer og opbevaringsmuligheder.

Alt i alt er dette en veldisponeret og centralt beliggende ejerlejlighed, hvor du får det bedste af både byliv og natur lige uden for døren.

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.

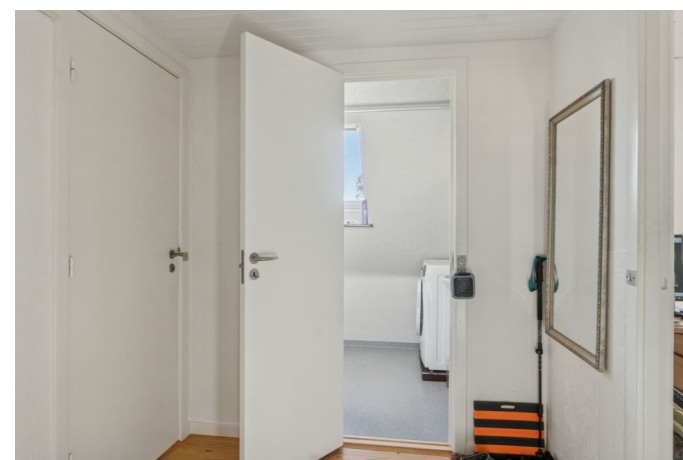
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim K Pedersen

Adresse: Torvet 16, 1. tv., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 610-4618
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

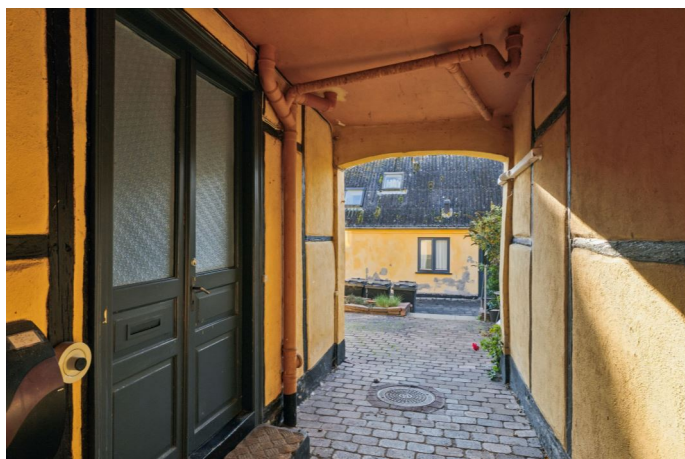
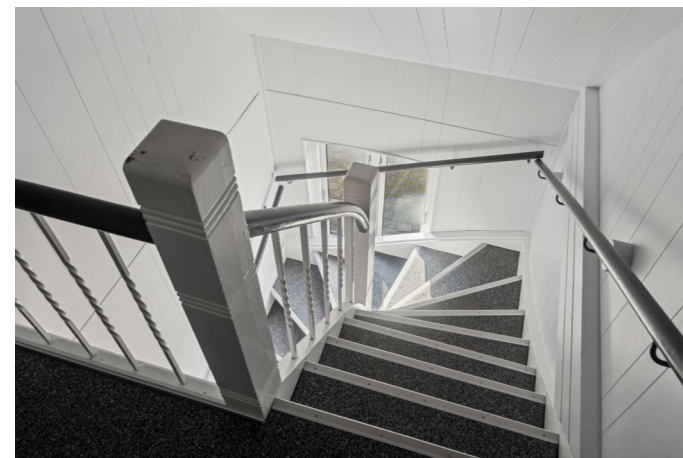
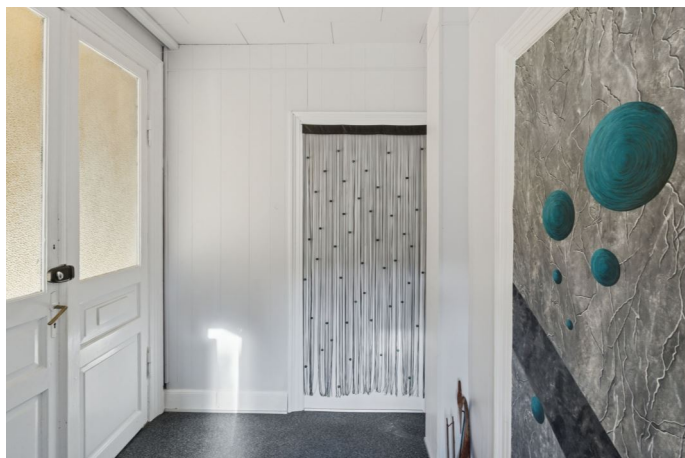
Dato: 30.01.2026



Adresse: Torvet 16, 1. tv., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 610-4618
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 30.01.2026



Adresse: Torvet 16, 1. tv., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 610-4618
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 30.01.2026



Adresse: Torvet 16, 1. tv., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 610-4618
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

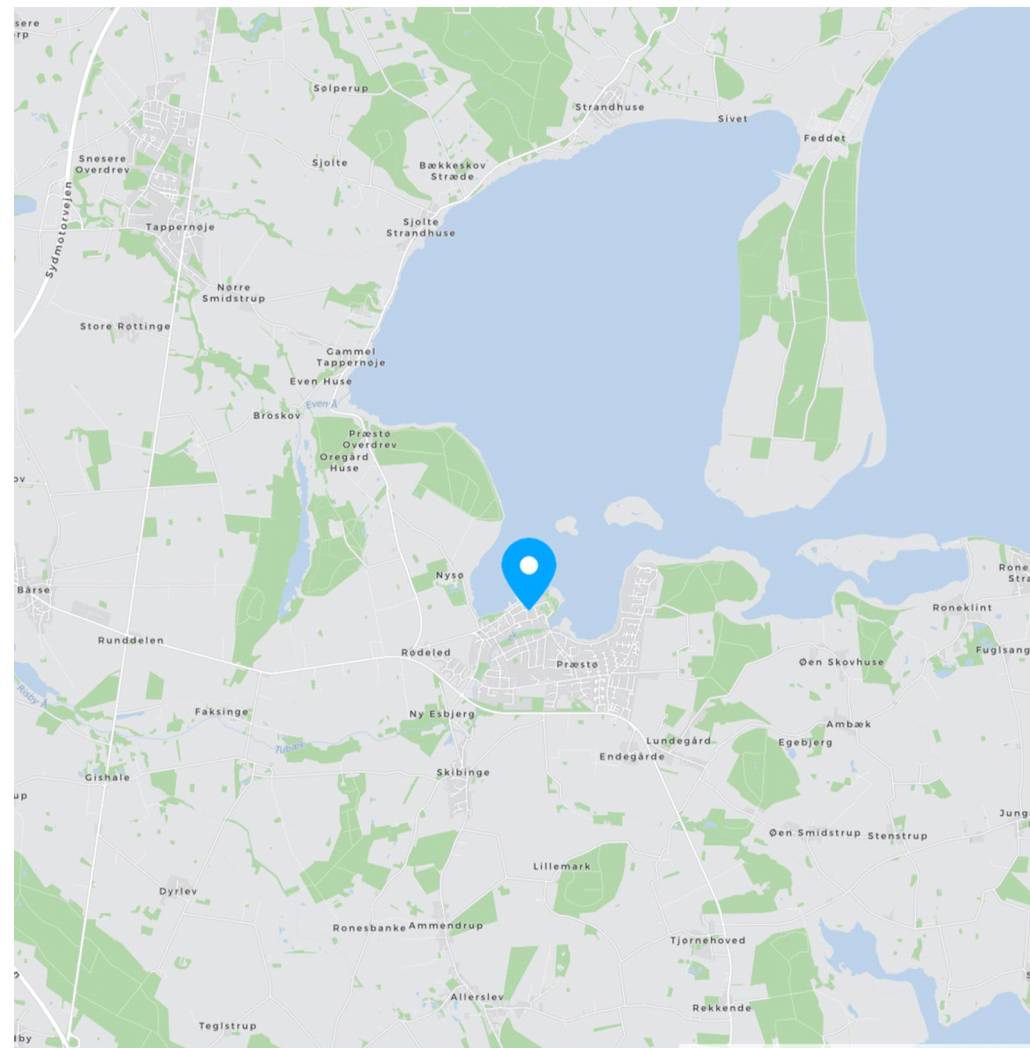
Dato: 30.01.2026



Adresse: Torvet 16, 1. tv., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 610-4618
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 30.01.2026

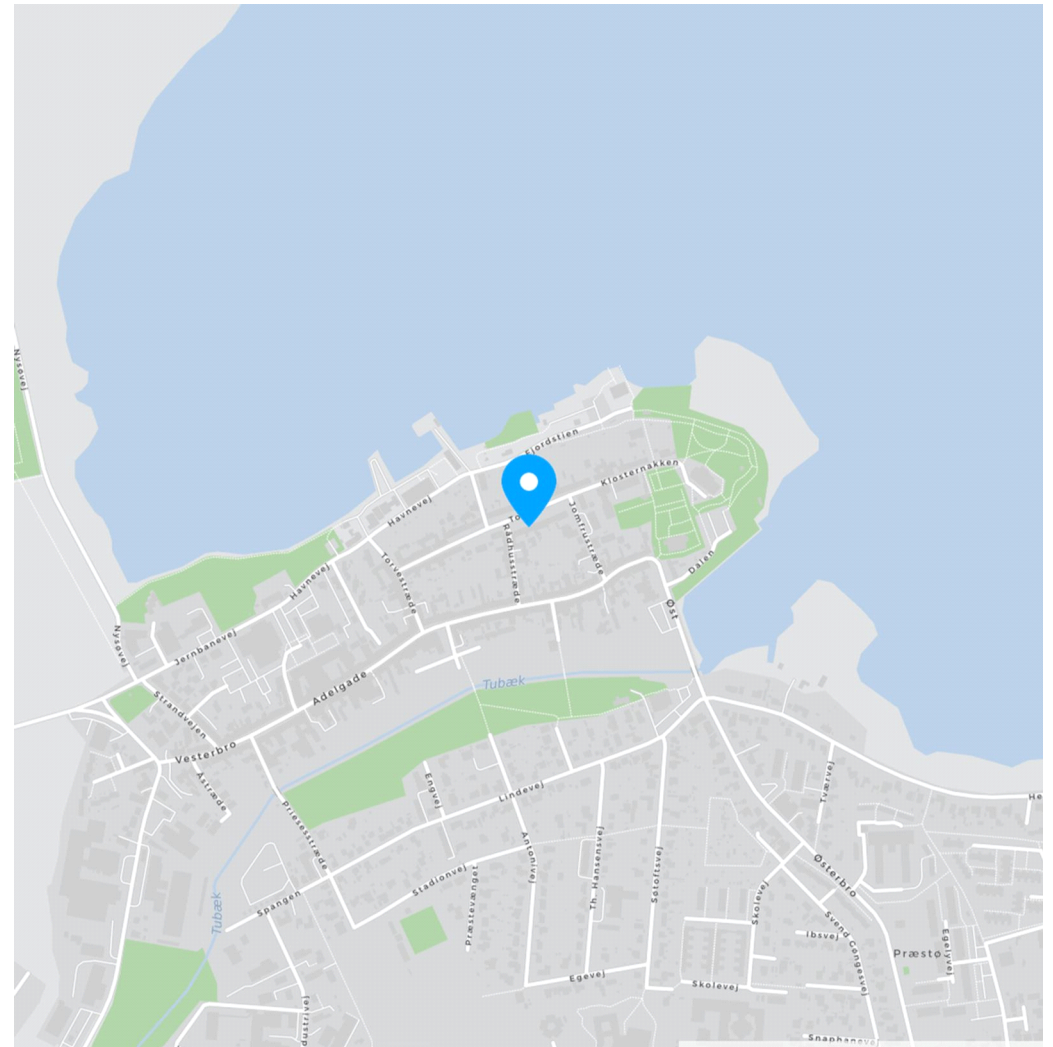
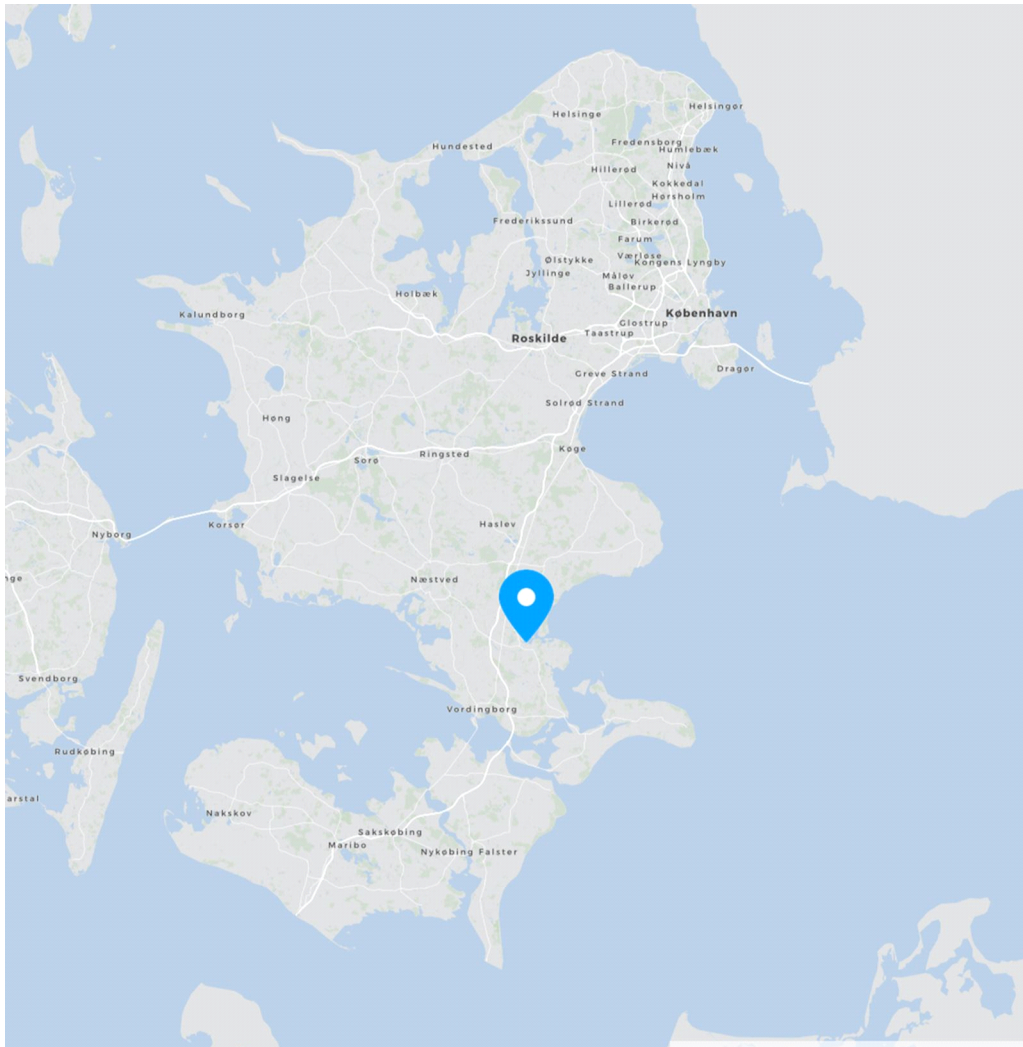


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Torvet 16, 1. tv., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 610-4618
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 30.01.2026



Adresse: Torvet 16, 1. tv., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 610-4618
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	121 Præstø Bygrunde
BFE-nr.:	285389
Ejl.nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1827/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	699.000 kr.
Grundværdi:	274.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	559.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	219.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	44 m ²
- heraf boligareal:	44 m ²

BBR-boligareal:	47 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 11.01.1847 lbnr. 917703-28 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv Filnavn: 28_C-P_688
Nr. 2 lyst d. 26.11.1860 lbnr. 917704-28 Tillægstekst Dok om brønd mv Filnavn: 28_C-P_688
Nr. 3 lyst d. 25.08.1997 lbnr. 30473-28 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 28_AI-N_487
Nr. 4 lyst d. 31.01.2013 lbnr. 1004268705 Filnavn: a4b71f5c-eb93-41b2-8723-5a00a0b76962
Nr. 5 lyst d. 21.02.2020 lbnr. 1011658136 Filnavn: 9943612a-255c-41e7-bac5-59baf28580f8

Kommuneplan: C 16.02 Centerområde Bymidten
C 16.01 Centerområde Bymidten

Lokalplan: C 16.00.02 Præstø Bymidte - Bebyggelsesprocenter
C 16.00.01 Præstø Bymidte, bevaring og udvikling

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
El-komfur med 4 kogeplader, emhætte, køle-/fryseskab og vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Torvet 16, 1. tv., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 610-4618
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.400 Forbrug: MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Fjernvarme. A'conto varme udgør månedligt kr. 700 og a/c vand udgør månedligt kr. 250.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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.

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.

Husdyr og udlejning

Mulighed for husdyrhold og udlejning jf. vedtægter og husorden

Arbejdsfordeling

Der er aftalt arbejdsfordeling.

Bevaringsværdig ejendom

Ejendommen er jf. SAVE noteret som bevaringsværdig med en bevaringsværdi på 4

Ekstraordinære udgifter

Jf. ejerforening kan der muligvis opstå udgift til vandværk i jord. Der er sparet kr. 50.000 op og hvis det koster mere, bliver der opkrævet ekstra.

Spildevandsplaner

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor et kloakopland med planlagt separatkloakering med planlagt ikrafttrædelse 2032.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Kirkebyggelinje

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor en



Adresse: Torvet 16, 1. tv., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 610-4618
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 30.01.2026

kirkebyggelinje.

Ekstraordinære udgifter

Jf. ejerforening kan der muligvis opstå udgift til vandrør i jord.



Adresse: Torvet 16, 1. tv., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 610-4618
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.852	Kontantpris/udbetaling	kr.	600.000
Grundskyld	kr.	2.959	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	2.937	I alt	kr.	605.450
Ejerforening	kr.	13.200	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.	95			
Fællesudgifter til forhus	kr.	4.200			
Ejerudgift i alt 1 år		26.243			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.233 md./ 38.800 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.662 md./ 31.939 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 3,5% 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:

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: 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: Torvet 16, 1. tv., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 610-4618
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 30.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 11/100

Tinglyst fordelingstal: 11/100

Adm. fordelingstal: 11/100

Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.

I form af: Anden hæftelse Ejerforeningen Torvet 16

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Anvist plads i gården til bord/stole, anvist eget lille udhus, anvist åbent cykelskur, stort fælles haveanlæg og fælles portindgang.

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". År efter år fastholder vi et højt tempo til glæde for både købere og sælgere. Vi har nu rundet 2.529 solgte ejendomme og bibeholder stadig en markant høj anbefaling blandt sælgerne på boligsiden.dk.