



REAL

Vesterbro 22, 4720 Præstø

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	651
Kontantpris	695.000		
Udbetaling	35.000		
Ejerudgift	446		

Sagsnr. **610-3919**

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: Vesterbro 22, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 610-3919
Ejerudgift/md.: kr. 446

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Sjældent udbudt helårsgrund på 651 m² med mulighed et skævt fjordkig, beliggende helt i centrum af købstaden Præstø og derved gå afstand til stort set alt i købstaden, herunder stort udbud af dagligvarebutikker, byens charmerende handelsstrøg, folkeskole, privat skole, sport, biograf, kultur, rigt udvalg af spisesteder inkl. Michelin, stranden med badebro og en livlig lystbådehavn. Busterminal med bus mod Vordingborg, Stege, Næstved og Køge, ligesom København kan nåes på under 1 time via mortorvejs afkørsel 39 ved Bårse. Smukt grønt kommunalt område grænser op til grundens nordside. Her kan du kombinere dine behov for by liv med frisk luft og egnens smukke natur - hvor Præstø Fjord naturligvis er helt fantastisk.

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: Vesterbro 22, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 610-3919
Ejerudgift/md.: kr. 446

Dato: 29.01.2026

BYGGEGRUND I CENTRUM AF PRÆSTØ

Sjældent udbudt helårsgrund på 651 m² med mulighed et skævt fjordkig, beliggende helt i centrum af købstaden Præstø og derved gå afstand til stort set alt i købstaden, herunder stort udbud af dagligvarebutikker, byens charmerende handelsstrøg, folkeskole, privat skole, sport, biograf, kultur, rigt udvalg af spisesteder inkl. Michelin, stranden med badebro og en livlig lystbådehavn. Busterminal med bus mod Vordingborg, Stege, Næstved og Køge, ligesom København kan nåes på under 1 time via motorvejs afkørsel 39 ved Bårse. Smukt grønt kommunalt område grænser op til grundens nordside. Her kan du kombinere dine behov for by liv med frisk luft og egnens smukke natur - hvor Præstø Fjord naturligvis er helt fantastisk.

Køber skal ved bebyggelse selv afholde hovedspildevandsbidrag overfor Vordingborg Forsyning, indskud til vandværk overfor Vordingborg Forsyning, investeringsbidrag til CERIUS for el og indskud til Præstø Fjernvarme.

Tæt lav - etagebebyggelse. Bebyggelse af grundstykket skal ske i henhold til bestemmelserne i kommuneplan C 16.03 Centerområde Vesterbro som er udlagt til centerområde til offentlig og privat service, administration, butikker samt helårsboliger.

Bebyggelsen langs Vesterbro skal opføres som sluttet bebyggelse i maksimalt 2½ etage med en gesimshøjde på maksimalt 6,5 meter.

Grundstykket er beliggende i byzone med en maksimal bebyggelsesprocent på hele 65% og en maksimal højde på 11 meter

Ideelt grundstykke for en investor til og opføre en udlejningsejendom eller for familien der vil bygge et nyt hus i centrum af købstaden, hvor køber selv vælger byggefirma.

Adresse: Vesterbro 22, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 610-3919
Ejerudgift/md.: kr. 446

Dato: 29.01.2026



Adresse: Vesterbro 22, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 610-3919
Ejerudgift/md.: kr. 446

Dato: 29.01.2026





Adresse: Vesterbro 22, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 610-3919
Ejerudgift/md.: kr. 446

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:
Må benyttes til:
Kommune:
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Parcel nr.:
Zonestatus:
Vej:
Kloak:

Helårsgrund
Helårsgrund
Vordingborg
181 b Præstø Markjorder
5383987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Grundværdi: 495.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 396.000 kr.

Arealer

Byzone Grundareal udgør: 651 m²
Offentlig
Nej

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 13.05.1944 lbnr. 918329-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 28_D-P_619
Nr. 2 lyst d. 13.05.1944 lbnr. 918330-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 28_D-P_619
Nr. 3 lyst d. 19.04.1956 lbnr. 520-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 28_D-P_619
Nr. 4 lyst d. 25.09.2000 lbnr. 20588-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Prioritet forud for servitutter og pantegæld. Filnavn: 28_E-P_521

Kommuneplan: C 16.03 Centerområde Vesterbro
Kommuneplan: 2022-2034
Kommuneplan: Planstrategi 2019

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 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.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende indenfor et kloakopland med planlagt ændring af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i form af planlagt separatkloakering planlagt til 2032.

Varmeforsyning

Der er mulighed for kollektiv varmforsyning ved Præstø Fjernvarme med tilslutningspligt. Forsyningforbud for el som opvarmningsform.

Grundvand - Drikkevandsinteresser



Adresse: Vesterbro 22, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 610-3919
Ejerudgift/md.: kr. 446

Dato: 29.01.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Vesterbro 22, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 610-3919
Ejerudgift/md.: kr. 446

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr. 5.346	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
		Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
		I alt	kr.	701.050
		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.		
		Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år	5.346			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.125 md./ 49.499 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.304 md./ 39.647 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: Vesterbro 22, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 610-3919
Ejerudgift/md.: kr. 446

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.