



REAL

2D

Per Thyges Torv 2D, 1. th., 4720 Præstø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	83
Kontantpris	1.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.052		
Byggear	1988	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4311**

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: Per Thyges Torv 2D, 1. th., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4311
Ejerudgift/md.: kr. 3.052

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Denne flotte treværelses ejerlejlighed fra 1988 ligger centralt i byen med gåafstand til alt, hvad I har brug for i hverdagen. Lejligheden har rolige omgivelser tæt på Tubæk Å og engen, hvilket giver jer mulighed for at nyde naturen lige uden for døren.

I kommer til at bo midt i byen, hvilket giver jer let adgang til alle hverdagens nødvendigheder. Præstø byder på et stort udvalg af spisesteder og handlemuligheder, et hyggeligt bymiljø med mange kulturelle tilbud og naturskønne områder. Har I børn ligger Præstø Skole kun tre minutter væk på cykel, og der er daginstitution i kort afstand fra lejligheden.

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: Per Thyges Torv 2D, 1. th., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4311
Ejerudgift/md.: kr. 3.052

Dato: 29.01.2026

FLOT 3V-EJERLEJLIGHED HELT I CENTRUM

Denne flotte treværelses ejerlejlighed fra 1988 ligger centralt i byen med gåafstand til alt, hvad I har brug for i hverdagen. Lejligheden har rolige omgivelser tæt på Tubæk Å og engen, hvilket giver jer mulighed for at nyde naturen lige uden for døren.

Ejendommen præsenterer sig flot med sin gulmalede facade, og på førstesalen finder I den lyse og indbydende lejlighed. Lejligheden har en utrolig funktionel planløsning, som gør den ideel for både familier og par. Når I træder ind, mødes I af en rummelig entré med god plads til at hænge overtøjet. Fra entréen er der adgang til et dejligt badeværelse med bruseniche og plads til vaskefaciliteter. Det ene af lejlighedens to værelser ligger også ved entréen, mens I finder det andet værelse ved køkken-alrummet.

Køkken-alrummet er hjertet i lejligheden og ligger i åben forbindelse med stuen. Køkkenet er indrettet med hvide elementer med flotte kontraster, som giver et moderne udtryk. Der er god plads til at tilberede middagen, og der er også plads til et lille spisebord til de hurtige måltider. Stuen er lys og rummelig med plads til både spisebord, sofaarrangement og eventuelt et lille skrivebord. Herfra er der udgang til en stor fælles tagterrasse, hvor I kan indrette med bløde havemøbler, krukke og grill. Her kan I nyde udsigten til Tubæk Å, hvor der også er gode lystfiskermuligheder.

I kommer til at bo midt i byen, hvilket giver jer let adgang til alle hverdagens nødvendigheder. Præstø byder på et stort udvalg af spisesteder og handlemuligheder, et hyggeligt bymiljø med mange kulturelle tilbud og naturskønne områder. Har I børn ligger Præstø Skole kun tre minutter væk på cykel, og der er daginstitution i kort afstand fra lejligheden.

Kom og oplev denne dejlige ejerlejlighed og alt, hvad Præstø har at byde på.

Adresse: Per Thyges Torv 2D, 1. th., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4311
Ejerudgift/md.: kr. 3.052

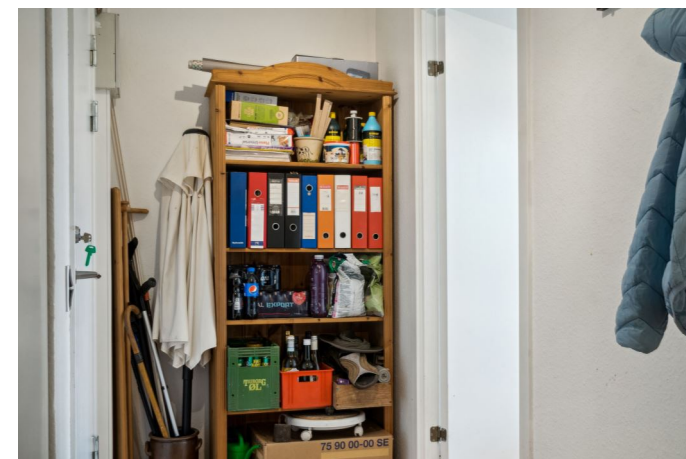
Dato: 29.01.2026



Adresse: Per Thyges Torv 2D, 1. th., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4311
Ejerudgift/md.: kr. 3.052

Dato: 29.01.2026



Adresse: Per Thyges Torv 2D, 1. th., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4311
Ejerudgift/md.: kr. 3.052

Dato: 29.01.2026



Adresse: Per Thyges Torv 2D, 1. th., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4311
Ejerudgift/md.: kr. 3.052

Dato: 29.01.2026



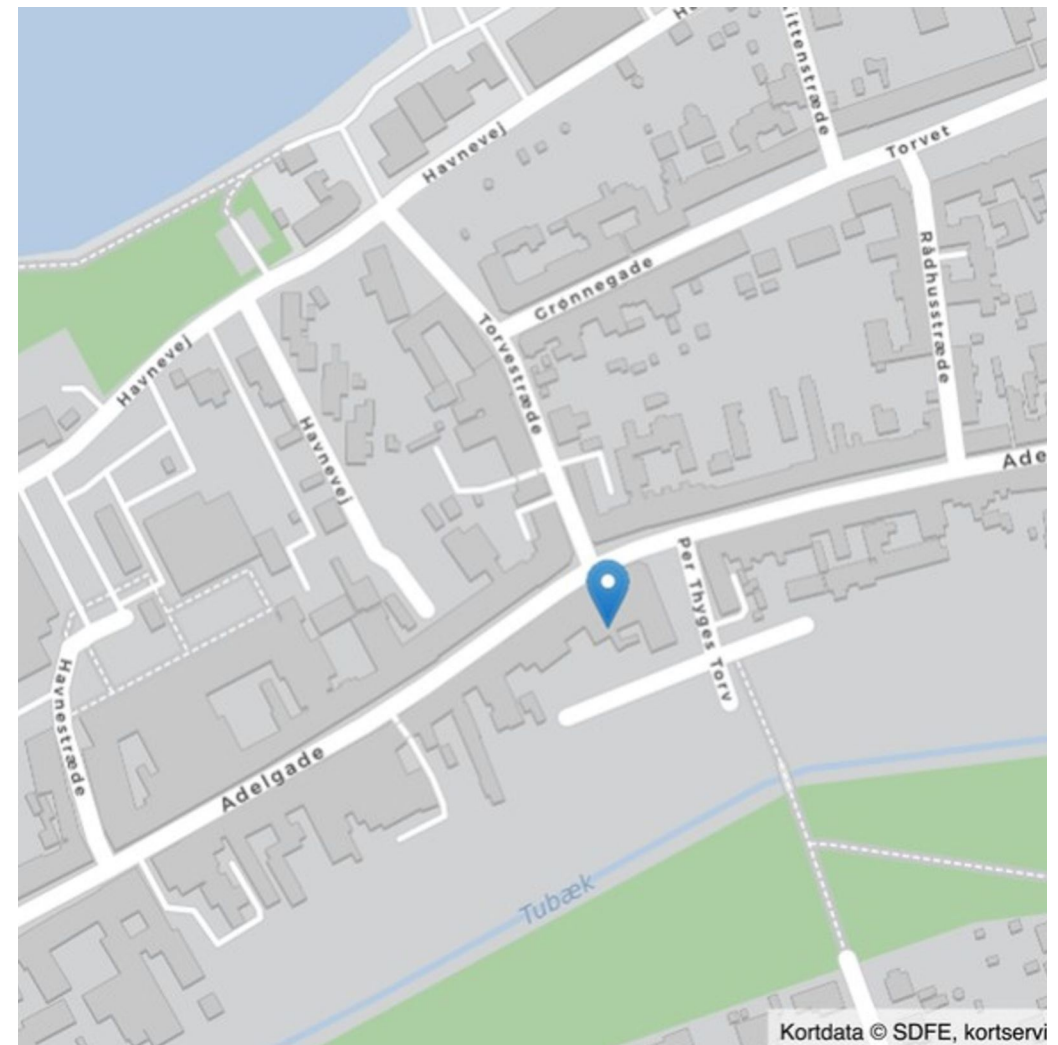
Adresse: Per Thyges Torv 2D, 1. th., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4311
Ejerudgift/md.: kr. 3.052

Dato: 29.01.2026



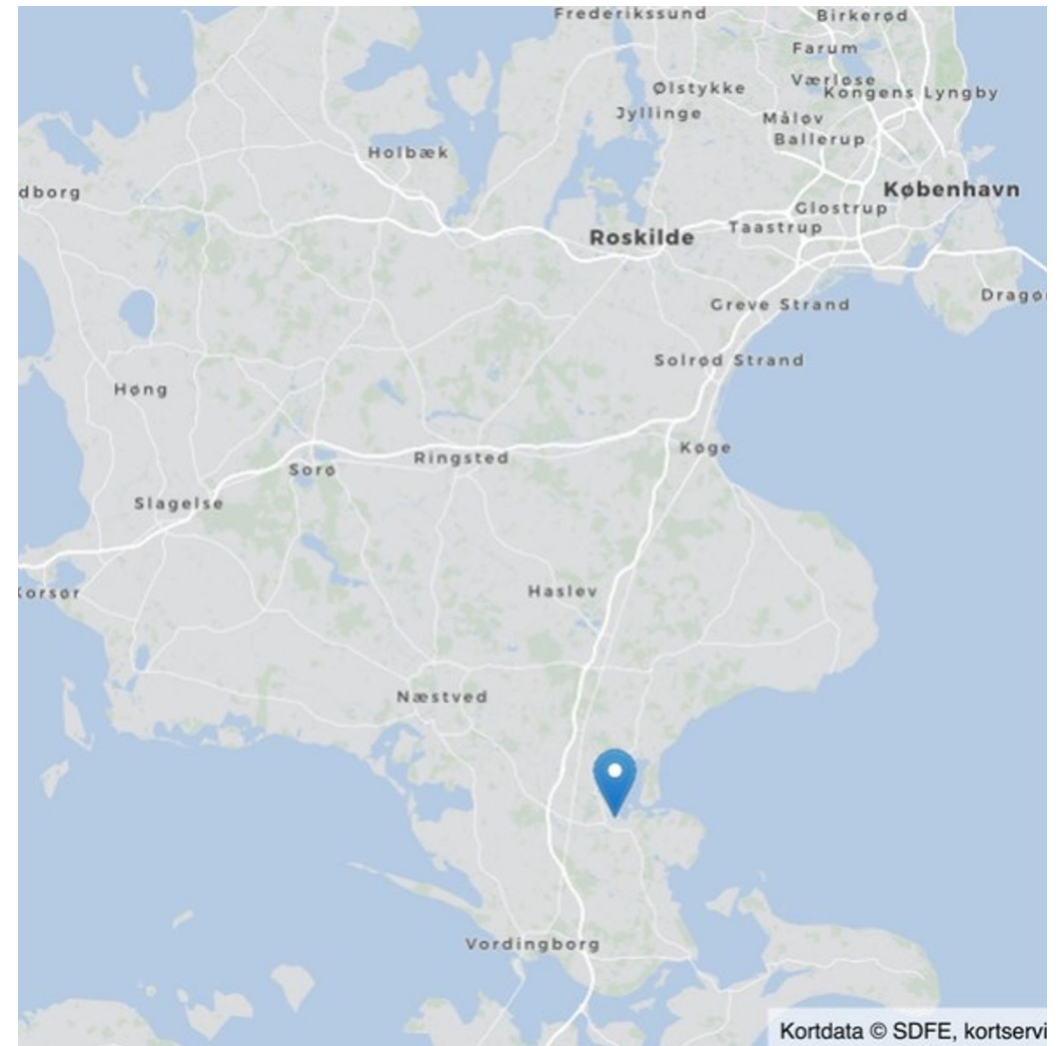
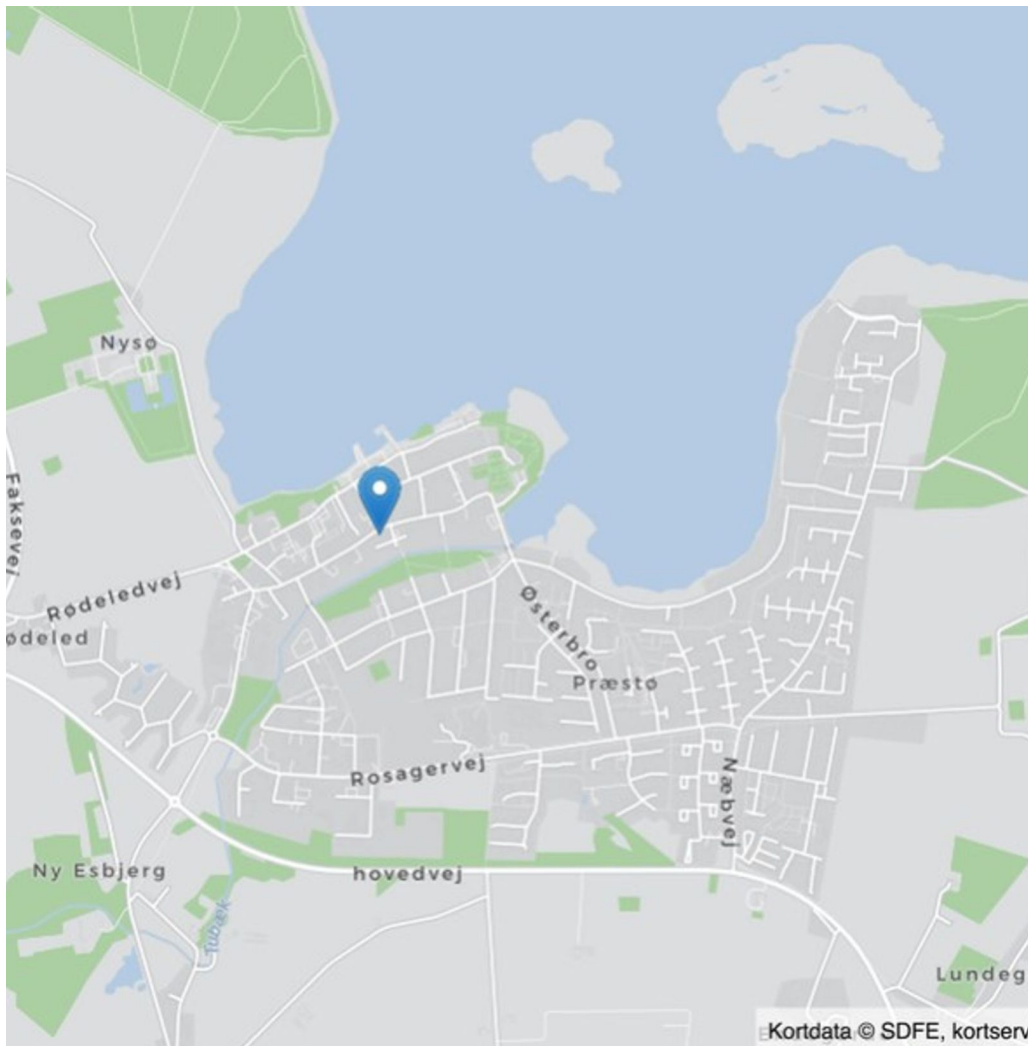
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Per Thyges Torv 2D, 1. th., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4311
Ejerudgift/md.: kr. 3.052

Dato: 29.01.2026



Adresse: Per Thyges Torv 2D, 1. th., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4311
Ejerudgift/md.: kr. 3.052

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 21 Præstø Bygrunde
BFE-nr.: 284955
Ejl.nr.: 6
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment
Vej: Fælles privat
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1988

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 80 m²
- heraf boligareal: 80 m²

BBR-boligareal: 83 m²

Evt. øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 909.000 kr.
Grundværdi: 259.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 727.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 207.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 15.11.1957 lbnr. 1657-28 Tillægstekst Dok om brug af navnet Svend Gønges Kro på hotellet Filnavn: 28_A-P_9
Nr. 2 lyst d. 14.09.1963 lbnr. 1804-28 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler Filnavn: 28_A-P_9
Nr. 3 lyst d. 05.09.1984 lbnr. 25516-28 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 28_A-P_269
Nr. 4 lyst d. 27.02.1985 lbnr. 6060-28 Tillægstekst Dok om bebyggelsesprocenten mv Filnavn: 28_A-P_9
Nr. 5 lyst d. 20.08.1985 lbnr. 24710-28 Tillægstekst Dok om benyttelse af fællesareal mv Filnavn: 28_A-P_9
Nr. 6 lyst d. 25.08.1997 lbnr. 30473-28 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 28_AI-N_487
Nr. 7 lyst d. 17.12.2013 lbnr. 1005038599 Tillæg Tillæg tinglyst under 14.06.2017-1008756180 Filnavn: 6f99fefe-ae44-4918-9879-295e17694368
Nr. 9 lyst d. 14.06.2017 lbnr. 1008756180 Tillæg Tillæg til vedtægter tinglyst 17.12.2013-1005038599 Filnavn: 4587e8f9-6f3d-424f-8248-2ba7f4d2c2bd

Lokalplan - Præstø bymidte, bevaring og udvikling

Kommuneplan - Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan - Rekreativt område - Tubæk Å - Præstø
Kommuneplan - Centerområde Bymidten
Kommuneplan - Planstrategi 2019

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk el-kogeplade, Silverline indbygningsovn, BLOMBERG køle/fryseskab, emhætte, Whirlpool opvaskemaskine (2024), BLOMBERG vaskemaskine og BLOMBERG tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Per Thyges Torv 2D, 1. th., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4311
Ejerudgift/md.: kr. 3.052

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.521 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Der betales a/c månedligt kr. 1.150,00 i fjernvarme via ejerforeningen. Sælgers opgjorte årsforbrug i perioden 01.01.2024 - 31.12.2024 udgør kr. 10.474

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 salgsoptillingens 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 C.

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. 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 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Bevaringsværdig ejendom

Ejendommen er i SAVE noteret som bevaringsværdig med bevaringsværdi på 6.



Adresse: Per Thyges Torv 2D, 1. th., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4311
Ejerudgift/md.: kr. 3.052

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.709	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	2.797	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	2.452	Tilbudt ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring, anslået ved op til 79 m²	kr.	3.800
Ejerforening	kr.	27.634	tinglyst areal		
Rottebekæmpelse	kr.	29	I alt	kr.	1.207.850
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		36.621			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.460 md./ 77.515 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.269 md./ 63.223 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: Per Thyges Torv 2D, 1. th., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4311
Ejerudgift/md.: kr. 3.052

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

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 80/1681

Tinglyst fordelingstal: 5/100

Adm. fordelingstal: 80/1681

Sikkerhed til e/f: 10.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fælles vaskeri, fælles kælderrum, fælles tagterrasse, fælles cykelskur og brugsret til eget kælderrum.

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.