



REAL

Vesterbro 11B, 4720 Præstø

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	930
Kontantpris	675.000		
Udbetaling	35.000		
Ejerudgift	398		

Sagsnr. **610-4278**

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 11B, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 610-4278
Ejerudgift/md.: kr. 398

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Sjælden og attraktiv helårsgrund på 930 m², 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 nås på under 1 time via motorvejs afkørsel 39 ved Bårse. 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: Brian Christiansen



Adresse: Vesterbro 11B, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 610-4278
Ejerudgift/md.: kr. 398

Dato: 29.01.2026

ATTRAKTIV BYGGEGRUND CENTRALT I PRÆSTØ

Sjælden og attraktiv helårsgrund på 930 m², 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 nås på under 1 time via motorvejs afkørsel 39 ved Bårse. 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.

På grunden er yderligere opført udhus/garage på 40 m².

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 11B, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 610-4278
Ejerudgift/md.: kr. 398

Dato: 29.01.2026



Adresse: Vesterbro 11B, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 610-4278
Ejerudgift/md.: kr. 398

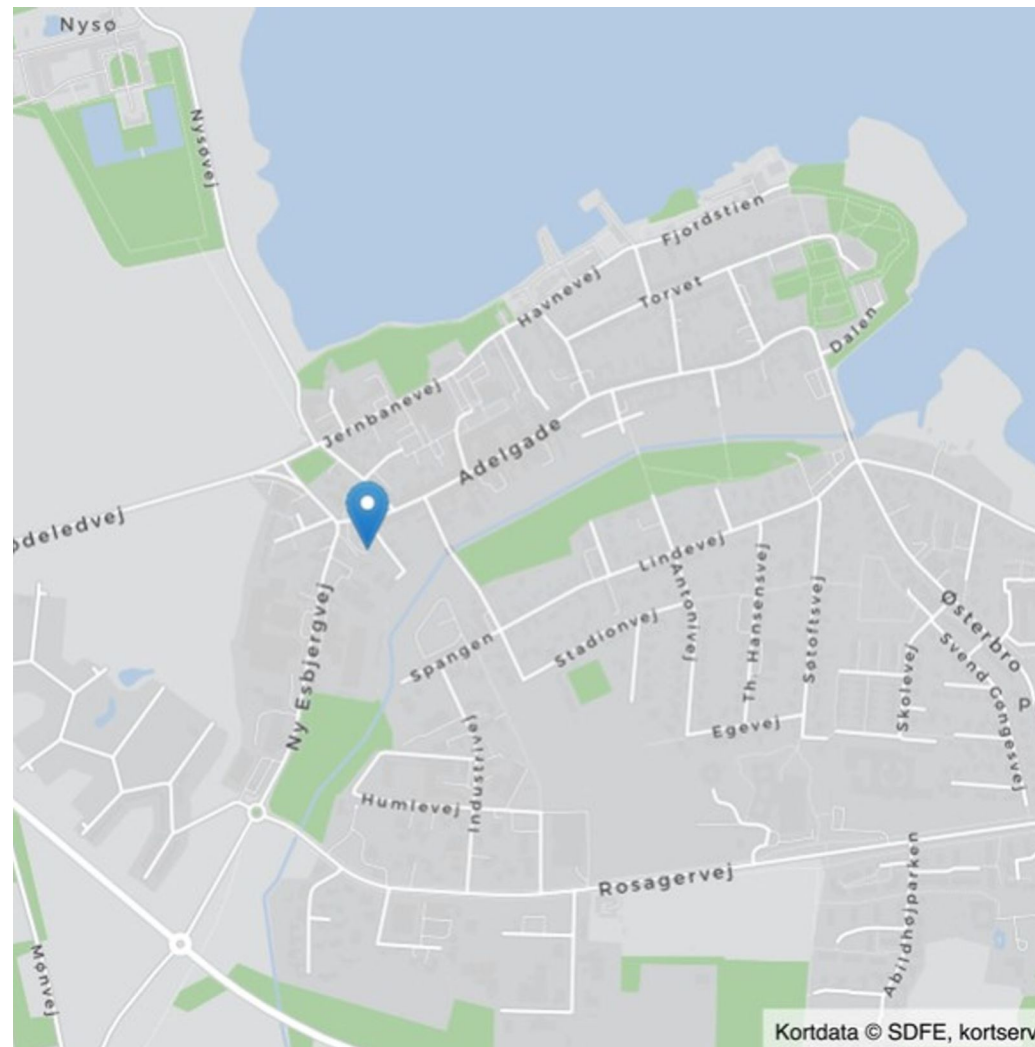
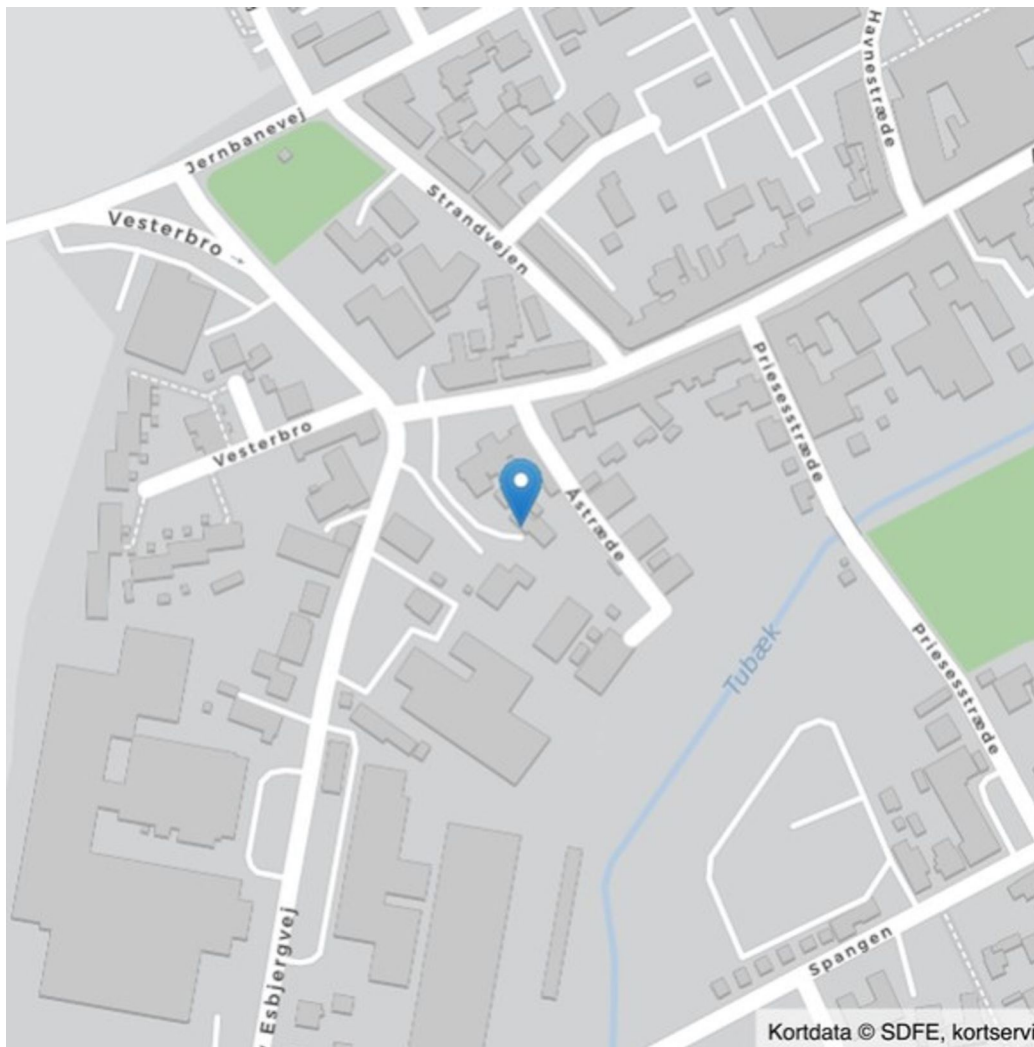
Dato: 29.01.2026



Adresse: Vesterbro 11B, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 610-4278
Ejerudgift/md.: kr. 398

Dato: 29.01.2026





Adresse: Vesterbro 11B, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 610-4278
Ejerudgift/md.: kr. 398

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Helårsgrund
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 1 bz Nysø Hgd., Præstø Jorder
BFE-nr.: 100258627
Parcel nr.:
Zonestatus:
Vand:
Vej:
Kloak:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Grundværdi: 436.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 348.800 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 930 m²
- heraf vej 21 m²
Byzone
Nej
Offentlig
Nej

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 07.05.1956 lbnr. 918496-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
KORREKT AKT 28_A-P_20 Filnavn: 28_A-P_23
Nr. 2 lyst d. 11.05.1956 lbnr. 918497-28 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 28_D-P_689
Nr. 3 lyst d. 05.12.1983 lbnr. 32637-28 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, tillige akt Z122, Ikke til hinder for prioritering Akt:
28_D-P_517
Nr. 4 lyst d. 25.08.1997 lbnr. 30473-28 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv
varmeforsyning mv Filnavn: 28_AI-N_487

Kommuneplan - Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan - Centerområde Vesterbro
Kommuneplan - Erhvervsområde Ny Esbjergvej
Kommuneplan - Planstrategi 2019

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Vesterbro 11B, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 610-4278
Ejerudgift/md.: kr. 398

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 11B, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 610-4278
Ejerudgift/md.: kr. 398

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	4.709	Kontantpris/udbetaling	kr.	675.000
Rottebekæmpelse	kr.	65	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.950
			I alt	kr.	680.950
			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		4.774			

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 4.002 md./ 48.024 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.206 md./ 38.466 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 11B, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 610-4278
Ejerudgift/md.: kr. 398

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

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.

Lettere forurening

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

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere 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 have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.